



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO PESSOA**

Rua: São José, 05 - Centro - Cel. João Pessoa - CEP: 59930-000 - CNPJ: 08.355.471/0001-24  
Fone/Fax: (84) 3357 - 0027



## PROJETO BÁSICO

### 1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel para instalação da Casa dos Conselhos.

### 2. LOCALIZAÇÃO

2.1. Imóvel localizado no Centro de Coronel João Pessoa – RN.

### 3. JUSTIFICATIVA

3.1. Necessidade do imóvel para o funcionamento da Casa dos Conselhos:

3.1.1. Quanto a estrutura física mínima necessária para a satisfação das necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, em razão da destinação do imóvel, deverá ser composta por:

- a) 01 Salas, com dimensões mínimas de 15,00 m<sup>2</sup>;
- b) 01 Banheiro com dimensões aproximadas a 3,00 m<sup>2</sup>;
- c) 01 Sala destinada à espera, com dimensões mínimas de 12,00 m<sup>2</sup>;
- d) 01 Cozinha, com dimensões mínimas de 10,00 m<sup>2</sup>;
- e) 02 Quartos, com dimensões mínimas de 8,00 m<sup>2</sup>;
- f) Toda a estrutura deve ter acessibilidade;
- g) Rede elétrica e hidro sanitária em perfeito estado de funcionamento.

3.1.2. Quanto a localização do imóvel, em razão a sua destinação, é imprescindível que a mesma se situe o mais próximo possível do centro da cidade, para a agilidade e atendimento aos serviços prestados pela referida secretaria.

3.2. O preço máximo de mercado exigido pela locação pretendida será definida pelo Laudo de Avaliação Técnica do Imóvel, que, durante a fase de negociação, não será divulgado para o locador.

3.3. Estabelecido o preço máximo, será colhida uma proposta de preço por parte do locador, cujo o valor terá como limite o estabelecimento no Laudo de Avaliação.

### 4. FUNDAMENTO LEGAL

4.1. Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação 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”.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO PESSOA**

Rua: São José, 05 - Centro - Cel. João Pessoa - CEP: 59930-000 - CNPJ: 08.355.471/0001-24  
Fone/Fax: (84) 3357 - 0027



**5. VALOR ESTIMANDO DA CONTRATAÇÃO**

5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 600,00 (Seiscentos Reais), perfazendo o valor anual de R\$ R\$ 7.200,00 (Sete Mil e Duzentos Reais).

**6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

6.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Gestão/Unidade: 02007, Fonte: 0100, PTRES: 2019, Elemento de Despesa: 33.90.36

**7. PRAZO DE VIGÊNCIA**

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

**8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 8.1.2. 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;
- 8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 8.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
- 8.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas;
- 8.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO PESSOA**

Rua: São José, 05 - Centro - Cel. João Pessoa - CEP: 59930-000 - CNPJ: 08.355.471/0001-24  
Fone/Fax: (84) 3357 - 0027



- 8.1.11. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 8.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

**9.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:**

- 9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 9.1.2. 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;
- 9.1.3. 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;
- 9.1.4. 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;
- 9.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.6. 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;
- 9.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 9.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 9.1.10. 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.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO PESSOA**

Rua: São José, 05 - Centro - Cel. João Pessoa - CEP: 59930-000 - CNPJ: 08.355.471/0001-24  
Fone/Fax: (84) 3357 - 0027



## 10. FISCALIZAÇÃO

- 10.1. 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.
  - 10.1.1. 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.
  - 10.1.2. O fiscal do contrato anotarà 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.
  - 10.1.3. 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.
  - 10.1.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 11.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a partir da data estipulada no instrumento contratual, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 11.2. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade 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.
  - 11.2.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
  - 11.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO PESSOA**

Rua: São José, 05 - Centro - Cel. João Pessoa - CEP: 59930-000 - CNPJ: 08.355.471/0001-24  
Fone/Fax: (84) 3357 - 0027



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

- 12.1. 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:
- 12.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- 12.1.2. Multa:
- 12.1.2.1. Moratória de até 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;
- 12.1.2.2. Compensatória de até 10% (dez 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.
- 12.1.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Coronel João Pessoa/RN, pelo prazo de até dois anos;
- 12.1.3.1. Tal penalidade pode implicar suspensão de licitar e impedimento de contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Pública, seja na esfera federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal, conforme Parecer nº 87/2011/DECOR/CGU/AGU e Nota nº 205/2011/DECOR/CGU/AGU e Acórdãos nº 2.218/2011 e nº 3.757/2011, da 1ª Câmara do TCU.
- 12.1.4. 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.
- 12.1.5. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 12.2. 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:
- 12.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 12.2.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;



- 12.2.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- 12.3. 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.
- 12.4. 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.
- 12.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 12.5.1. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 12.6. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.
- 12.7. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

### 13. MEDIDAS ACAUTELADORAS

- 13.1. 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.

### 14. DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 14.1. 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.

- 14.1.1. 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.

- 14.2.2. 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.

- 14.2.2.1. 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.

- 14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

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

- 14.5. 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.

- 14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- 14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 14.6.3. Indenizações e multas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL JOÃO PESSOA**

Rua: São José, 05 - Centro - Cel. João Pessoa - CEP: 59930-000 - CNPJ: 08.355.471/0001-24  
Fone/Fax: (84) 3357 - 0027



### 15. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

---

**ALYSSON MICLERISTON DA SILVA LOPES**  
Secretário de Administração, Planejamento e Controle Interno

**Aprovo** o presente Projeto Básico, conforme art. 7, § 2º, I, da Lei 8.666/1993.

---

**ANTONIO LOPES FILHO**  
Prefeito Municipal