



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Prefeitura Municipal de Coronel João Pessoa

Rua São José, 05 - Centro - CEP: 59.930-000.
Tel./fax: (84) 3357-0179 - E-mail: pmcjp@brisanet.com.br
CNPJ 08.355.471/0001-24



PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Educação

2. LOCALIZAÇÃO

2.1. Imóvel localizado na Rua São José, nº. 90, Centro – Coronel João Pessoa – RN.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. Necessidade do imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde:

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 m²;
- b) 01 Banheiro com dimensões aproximadas a 3,00 m²;
- c) 01 Sala destinada à espera, com dimensões mínimas de 10,00 m²;
- d) 01 Cozinha, com dimensões mínimas de 10,00 m²;
- e) 02 Quartos, com dimensões mínimas de 10,00 m²;
- 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".

5. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

5.1. R\$ 420,00 (Quatrocentos e Vinte Reais)



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Prefeitura Municipal de Coronel João Pessoa
Rua São José, 05 - Centro - CEP: 59.930-000.
Tel./fax: (84) 3357-0179 - E-mail: pmcjp@brisaanet.com.br
CNPJ 08.355.471/0001-24



6. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

6.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Gestão/Unidade: 02004, Fonte: 0100, PTRES: 2024, Elemento de Despesa: 33.90.36

7. PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. A locação do imóvel 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 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 a LOCATÁRIA na 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 discriminando as importâncias pagas, vedada a 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 Pagar as despesas de telefone e de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

8.1.11 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

8.1.12 Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

8.1.13 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 de locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Prefeitura Municipal de Coronel João Pessoa
Rua São José, 05 – Centro – CEP: 59.930-000,
Tel./fax: (84) 3357-0179 – E-mail: pmcjp@brsnet.com.br
CNPJ 08.355.471/0001-24



11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

11.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a iniciar a partir da data estipulada no instrumento contratual, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos e sem as limitações do art. 57 da Lei nº 8.666/93.

11.2. Toda prorrogação de contratos será precedida de comprovação da vantajosidade para Administração, inclusive mediante realização de pesquisa de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades de 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 documentação escrita a LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

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 instrumento, 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 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

12.1.2.2. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

12.1.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Coronel João Pessoa/RN 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 LOCATÁRIA 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 que, em razão do presente contrato:

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA 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 LOCATÁRIA, 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 art. 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 poderá rescindir o Contrato decorrente da locação, 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 devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Prefeitura Municipal de Coronel João Pessoa

Rua São José, 05 - Centro - CEP: 59.930-000.
Tel./fax: (84) 3357-0179 - E-mail: pmcjp@brisaanet.com.br
CNPJ 08.355.471/0001-24



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

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.

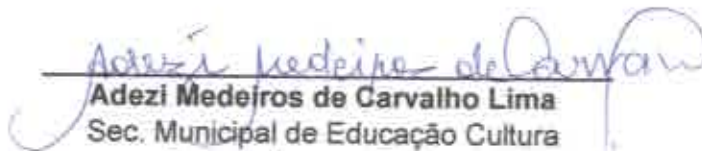
14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, 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, com antecedência de 90 (noventa) dias.

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:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.


Adezi Medeiros de Carvalho Lima
Sec. Municipal de Educação Cultura
Esporte Lazer e Turismo


Antônio Lopes Filho
Prefeito Municipal



SOLICITANTE: FRANCISCO ALFREDO DE SOUZA JÚNIOR

OBJETO: Imóvel sito a Rua São José, nº. 90, Centro – Coronel João Pessoa - RN.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Abril de 2017.

1 – INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial, sito a Rua São José, nº. 90, Centro – Coronel João Pessoa - RN, atualmente ocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

3.2. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

3.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.4. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.5. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

3.6 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros desde que as informações prestadas por terceiros.

3.7 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.



3.8 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma casa localizada na Rua São José, nº. 90, Centro – Coronel João Pessoa - RN, composto área frontal, sala dois ambientes, sala de jantar, dois quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço. Todos os ambientes possuem piso cimentado, exceto a área frontal e banheiro que possuem piso cerâmico, todos em bom estado de conservação, as paredes estão revestidas com tinta plástica PVA, banheiro com revestimento cerâmico até o teto, também em bom estado de conservação. As janelas são do tipo veneziano e portas em madeira maciça. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom.

Denota o imóvel ser muito bem cuidado, pois todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em ótimas condições, áreas limpas e pinturas e acabamentos impecáveis.

O imóvel é localizado no centro da cidade, a poucos metros da Praça da igreja Matriz e do Hospital Maternidade, situado em rua de trânsito intenso, porém isolada do burburinho agitado da praça.

5 - ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, possui o imóvel uma área de: 84,00 m²

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1. - LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel está localizado na Rua São José, nº. 90, Centro. Que é uma região estritamente residencial, com comércio local formado por lojas, restaurantes, bares, lanchonetes e demais atividades comerciais.

A caixa de rolamento é pavimentada e o passeio cimentado, possuindo ainda o logradouro, iluminação com lâmpadas a vapor de mercúrio, rede de esgoto, de águas pluviais, distribuição de água, energia elétrica, arborização, telefonia, coleta de lixo, entrega postal e linhas de carros municipais interligando a outras cidades.

6.2. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Um de seus principais logradouros é a Praça da Matriz. No Centro, o setor de comércio e serviços é dinâmico. Sua localização é privilegiada, por estar a poucos metros do Hospital Municipal, Escolas, Prefeitura Municipal, Correios, Lotéricas, Farmácias, além de ser atendida por várias linhas de veículos que se deslocam até outras cidades.



7 - DOCUMENTAÇÃO:

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo: -
Cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

8 - AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando os fatores do quadro demonstrativo abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

R\$ 430,00 (Quatrocentos e Trinta Reais).



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

PMOJP
Fls: 74
Mat: 13030724
Ass: [Signature]



Localização do Imóvel Assinalada.



CÓPIA DE REGISTRO DE IMÓVEL



ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

pelo presente instrumento de escritura particular de compra e venda assinada de próprio punho, digo eu FRANCISCO ALFREDO DE SOUZA JUNIOR BRASILEIRO SOLTEIRO ESCRITO CPF 074165254-46 residente na rua são jose na cidade de coronel joao pessoa RN A JUSTO TITULO SOU POSSUIDOR LEGITIMO DE UMA CASA DE TIJOLOS LOCALIZADO NA RUA SÃO JOSE N90 limitando da seguinte maneira ao norte Com francisco alfredo de Souza ao sul com francisco alfredo de Souza ao leste com a rua são jose e ao oeste com Manoel Pedro de Souza, e possuindo bem livre de desembaraçado de ônus resolvi(emos) vender ao senhor (FRANCISCO ALFREDO DE SOUZA BRASILEIRO CASADO AGRICULTOR ESCRITO NO CPF 785.640.004-82 portador de cédula de indentidade 666.512 residente e domiciliado na rua são jose n 80 , coronel joao pessoa RN pelo preço e quantia no valor de 7.5000,00 R\$ (SETENTA E CINCO MIL REAIS) o vendendor afirma ter recebido das mãos do comprador em moedas legal e corrente deste pais.

Ao passar desta pelo que li doo plena e geral quitação obrigado-nos a fazemos esta venda boa, firme e valiosa respondendo pela evicção e a defende-la quando formos chamada a autoria na forma da lei podendo desde já o dito comprador empossa-se do dito imóvel, pois transferei todos os direitos,acao,domínio e posse que tinha sobre as mesma

coronel joao pessoa/RN 26 DE JULHO 2018.

VENDENDOR FRANCISCO ALFREDO DE SOUZA JUNIOR

Francisco Alfredo de Souza Junior

COMPRADOR FRANCISCO ALFREDO DE SOUZA

Francisco Alfredo de Souza

TESTEMUNHAS 1

João Lucas de Amorim Dantas

TESTEMUNHAS 2

Francisco Cristiano Felix da Silva



OFICIO ÚNICO DE CORONEL JOÃO PESSOA - RN

Por Semelhança
 Por Autenticidade

Reprodução assina de *Francisco*

Alfredo de Souza Jr

Francisco Alfredo de Souza

O referido vem assinado em 26/07/18

Coronel João Pessoa, RN

Márcia Regina dos S. Oliveira

Válida somente com este autentic.

10.700.243/0001-96

CASTÓRIO OFÍCIO ÚNICO DE NOTAS

MUNICÍPIO DE VIANA, RN - CENTRO

CEP 59.930-000

CORONEL JOÃO PESSOA/RN

Fabíola Oliveira de Lima
Especialmente Autorizada
Of. Único de João Pessoa/RN



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PMOJP
Fls: 18
Mat: 130307-4
Ass: *[Signature]*



FACHADA



SALA DOIS AMBIENTES



QUARTO 01



QUARTO 02



SALA 02



COZINHA



BANHEIRO SOCIAL



VISTA SALAS