



## 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 de Junta de Serviço Militar.

## 2. LOCALIZAÇÃO

- 2.1. Imóvel localizado na Rua São José, nº. 30, Centro – Coronel João Pessoa - RN

## 3. JUSTIFICATIVA

- 3.1. Necessidade do imóvel para o funcionamento da Junta de Serviço Militar:

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) 02 Salas, com dimensões mínimas de 12,00 m<sup>2</sup>;
- b) 01 Banheiro com dimensões aproximadas a 3,00 m<sup>2</sup>;
- c) 01 Sala destinada à despensa com dimensões aproximadas a 3,00 m<sup>2</sup>;
- d) 01 Cozinha, com dimensões mínimas de 10,00 m<sup>2</sup>;
- e) 02 Quartos, com dimensões mínimas de 10,00 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".

## 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@brisanet.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: 02003, Fonte: 0100, PTRES: 2004, Elemento de Despesa: 33.90.36

### 7. PRAZO DE VIGENCIA

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

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 de 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 conserva-lo como se seu fosse;



## 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



- 9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no 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 com 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 duas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 9.1.9. Pagar as despesas de telefone e 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 previa combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese previa do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

## 10. FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização do 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 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.

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 iniciar a partir da data estipulada no instrumento contratual, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro



## 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@brisaanel.com.br  
CNPJ 08.355.471/0001-24



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;

**SOLICITANTE:** MARIA DAS NEVES BONIFÁCIO DE SOUZA

**OBJETO:** Imóvel sito a São José, nº. 30, 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. 30, 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 desimpedido 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. 30, Centro – Coronel João Pessoa - RN, composto por sala dois ambientes, sala de jantar, dois quartos, banheiro social, cozinha, depósito e área de serviço. Todos os ambientes possuem piso cimentado, todos em bom estado de conservação, as paredes estão revestidas com tinta plástica PVA, não estando em bom estado de conservação, banheiro com revestimento em mal estado de conservação. As janelas são do tipo veneziano e portas em madeira maciça. Apesar da pintura necessitar de alguns retoques, o estado de conservação e aspecto geral é considerado bom.

Denota o imóvel ser muito bem localizado, mas os aspectos de conservação e manutenção não apresentam-se em boas condições.

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

#### **5 - ÁREA DO IMÓVEL:**

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, possui o imóvel uma área de: 90,00 m<sup>2</sup>

#### **6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

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

O imóvel está localizado na Rua São José, nº. 30, 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\$ 420,00 (Quatrocentos e Vinte Reais).**



## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PMOJP  
Fls: 14  
Mat: 130307-4  
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, Eu, **DAMIÃO LACERDA DE SOUZA**, inscrito no CPF n. 043.121.894-39, portador da cédula de identidade n. 002.167.033, residente e domiciliado na Rua José Amorim de Carvalho no Município de Coronel João Pessoa/RN. A **Justo título sou senhor e legítimo possuidor de uma casa residencial, localizada na Rua são José n. 30 no Município de coronel João Pessoa/RN, medindo 5,75 (cinco e setenta e cinco) metros de largura e 25,40 metros de comprimento limitando-se ao NORTE com a propriedade de Adenir Amancio de Souza; ao SUL com Francisca Nireide de Lima; ao OESTE com Francisco Diassis de Macena e ao LESTE com a Praça São José.** E possuindo o referido bem, livre e desembaraçado de Ônus, resolvi vender como de fato vendi a senhora **MARIA DAS NEVES BONIFACIO DE SOUZA COSTA**, inscrita no CPF n. 490.538.334-04, portadora da cédula de identidade n. 796.550, residente e domiciliada na Rua Santo Antônio n. no Município de Coronel João Pessoa/RN, pelo preço e quantia certa de R\$ 50,000,00 (**cinquenta mil reais**), o vendedor afirma ter recebido das mãos da compradora em moeda legal corrente deste país, ao passar desta pelo que lhes dão plena e geral quitação, obrigando-nos a fazer-mos esta venda boa, firme e valioza respondendo pela evicção e a defendê-la quando formos chamados a autoria na forma da Lei. Podendo desde já o dito comprador empossar-se do referido imóvel, pois transferi todos os direitos, ação, domínio e posse que tinha sobre os mesmos, o comprador que me foi dito aceitar em todos os seus termos esta Escritura Particular de Compra e Venda por estar de inteiro acordo com os ajustados contratos. Do que para constar, passo a presente que depois de lida achada conforme, vai assinada pelo vendedor e comprador e duas testemunhas. Coronel João Pessoa/RN, 20 de Junho de 2015.

DAMIÃO LACERDA DE SOUZA

**DAMIÃO LACERDA DE SOUZA**

Vendedor



Maria das Neves Bonifacio de Souza Costa  
**MARIA DAS NEVES BONIFACIO DE SOUZA COSTA**

Compradora

**TESTEMUNHAS:**

Nivaldo Marcos Pinheiro Neto  
CPF 071.729.444-43

Valdemir Maurício da Costa CPF 113.871.168-35



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA



SALA DOIS AMBIENTES



QUARTO 01



QUARTO 02



SALA 02



DEPÓSITO



PMOJP  
Fls: 23  
Mat: 130307-4  
Ass. [Signature]



SALA 02



COZINHA