

PROJETO BÁSICO

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Este Projeto Básico engloba o conjunto de elementos necessários e suficientes para a caracterização do objeto. O processo deverá obedecer aos trâmites inerentes à contratação direta por Dispensa de Licitação.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Atendendo as exigências das Lei Federal n. 8.666/93, especialmente as contidas no inciso X do art. 24, elaboramos o presente Projeto Básico.

3. DO OBJETO

3.1. O presente Projeto Básico tem por objeto a **Locação de Imóvel a fim de instalar a Agência Municipal de Empreendedorismo e Fomento - AME.**

4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de BOA VISTA, atendendo à demanda da Agência Municipal de Empreendedorismo e Fomento - AME, criada com a Lei nº 2.183/21.

A presente locação é justificável pela extrema necessidade de ser um ponto de apoio e promoção aos microempreendedores de nosso município, sendo que Agência Municipal de Empreendedorismo e Fomento atualmente se encontra nas instalações da Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoas – SMAG. O imóvel está localizado à Rua Floriano Peixoto, nº 214, bairro Centro e atende satisfatoriamente as necessidades devido a sua localização, dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento de todos os departamentos desta Agência e facilitando o acesso aos munícipes.

4.2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO – ART. 24, INCISO X, DA LEI FEDERAL N. 8.666/93

Para a contratação pretendida aplica-se a hipótese preconizada no art. 24, Inciso X da Lei Federal nº. 8.666/93, alterada e consolidada (e atualizações contidas no Decreto nº 94.12, de 18 de junho de 2018):

Art. 24. É dispensável a licitação:

X – Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração em cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o



preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. (Redação dada pela Lei nº 8.883/1994)

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado. Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5a Edição, pag. 277).

Resta claro que a presente contratação direta por dispensa de Licitação, encontra-se respaldada no art. 24, inciso X, da Lei Federal de Licitações e Contratos nº 8.666/93.

4.2. DA ESCOLHA DA CONTRATADA E DO RESPECTIVO VALOR

A escolha sobre o imóvel situado na Rua Floriano Peixoto, nº 214, Bairro Centro. Caracterizado como Lotes de terra urbano nº 338, Quadra nº 01(Ant.03), Zona 02. Conforme com o laudo da comissão de avaliação de imóvel nº 065/2022 (Valor de Mercado), sob a propriedade de Sra. Carmi Maria da Silva Costa, CPF/MF 074.662.692 – 49.

Ademais o valor a ser contratado perfaz o montante anual de **R\$ 78.000,00** (setenta e oito mil), correspondente à locação do imóvel para atender às necessidades da Agência Municipal de Empreendedorismo e Fomento, pelo período de 12(doze) meses.

E dessa forma, considera-se que o valor proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 065/2022 (Valor de Mercado) expedido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Boa Vista – CAI (EMHUR).



5. DESCRIÇÃO DO OBJETO

5.1. O Imóvel avaliado encontra-se em local de alta valorização imobiliária, de uso misto, dotado de infraestrutura urbana, tais como: pavimentação, sistema de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, drenagem pluvial, iluminação pública, rede elétrica, transporte coletivo, coleta de lixo, com vizinhança à exploração residencial e comercial. O Imóvel ainda possui as seguintes descrições específicas:

5.2. DESCRIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

5.2.1. O Imóvel em questão está localizado na Rua Floriano Peixoto, nº 214, Bairro Centro. Caracterizado como Lotes de terra urbano nº 338, Quadra nº 01(Ant.03), Zona 02.

5.3. DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

5.3.1. Área do Terreno: 2.177,00m².

5.3.2. Área edificada: 197,85m²

5.3.3. Titular de Domínio Útil: **Antônio Vassilak Pereira da Costa.**

5.4. DESCRIÇÃO TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS

5.4.1. Parede: Alvenaria, emassada com pintura fosca;

5.4.2. Especificidades: Banheiros masculino e feminino sem revestidos cerâmico nas paredes, 01 (uma) cozinha.

5.4.3. Piso: cerâmico (interno) e externo calçamento tipo paver (pavimentos drenantes, Inter travado de concreto);

5.4.4. Teto: Forro em PVC;

5.4.5. Esquadrias: Janelas de vidro com estrutura metálica e portas de vidro e madeira;

5.4.6. Instalações: Elétricas e hidrossanitárias funcionais.

5.5. As demais características e descrições do imóvel, objeto deste instrumento, encontram-se elencadas no LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 065/2022 (Valor de Mercado), elaborado pela EMHUR (Ofício NUP: 071499/2022).

6. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

6.1. Para habilitação no presente procedimento exigir-se-á a documentação prevista no art. 27 e 33 das seguintes da Lei Federal n. 8.666/93, relativas a:

6.1.1. Habilitação Jurídica.

6.1.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista.

7. DOS PRAZOS DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1. A entrega do imóvel em condições adequadas para o uso a que se destina, deverá ocorrer no ato da assinatura do contrato.

7.2. A vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser por igual período, desde que atendidas às exigências legais.



8. DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

- 8.1.** A AME será responsável pela conservação do imóvel.
- 8.2.** A AME não poderá ceder o imóvel locado, no todo ou em parte, mesmo a título gratuito sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR.
- 8.3.** No caso de venda do imóvel constante do Contrato, ou qualquer outro meio translativo da propriedade, durante a vigência do contrato ou de suas prorrogações, continuará em pleno vigor a locação nos termos do art. 576 do Código Civil e cuja existência o LOCADOR se obriga a mencionar no ato ou instrumento próprio para ser respeitado pelo futuro adquirente, sem prejuízo ao preconizado nos art. 27 e 34 da Lei nº 8.245 /91.

9. DA OBRIGAÇÃO DA CONTRATANTE

- 9.1.** Deverá fiscalizar a execução do contrato, bem como:
- 9.1.1.** Receber o imóvel objeto do Contrato, através do setor responsável por seu acompanhamento ou fiscalização, em conformidade com o Inciso II do Art. 73 da Lei nº 8.666/93;
- 9.1.2.** Efetuar o pagamento à CONTRATADA em conformidade com o disposto neste instrumento;
- 9.1.3.** Notificar por escrito, à toda e qualquer ocorrência relacionada com o objeto do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência fixando prazo para sua correção;
- 9.1.4.** Efetuar pontualmente o pagamento, do aluguel do imóvel, IPTU, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- 9.1.5.** Levar ao conhecimento da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja recuperação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.6.** Realiza a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;
- 9.1.7.** Cientificar a locadora da cobrança de tributos e encargos condicionais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, Locatário;
- 9.1.8.** Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991;
- 9.1.9.** A restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as determinações decorrentes do seu uso normal.

10. DA OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA

- 10.1.** Obrigar-se-á a cumprir fielmente o estipulado no instrumento de Contrato, bem como:
- 10.1.1.** Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o Contrato, sem prévia e expressa anuência da Contratante;

- 10.1.2.** Entregar o imóvel em condições adequadas de uso e funcionamento;
- 10.1.3.** Manter durante todo o período de vigência do Contrato todas as condições que ensejaram a sua habilitação;
- 10.1.4.** Efetuar imediata correção das deficiências apontadas pela CONTRATANTE com relação à execução do contrato.
- 10.1.5.** Manter preposto aceito pela CONTRATANTE localizado na cidade de Boa Vista, para representá-lo durante o período de execução do Contrato;
- 10.1.6.** Colocar à disposição da CONTRATANTE o imóvel objeto do Contrato em perfeitas condições de uso e funcionamento e devidamente documentado.
- 10.1.7.** Assinar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da convocação, sob a pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções prevista no art. 81 da Lei nº. 8.666/93. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado e devidamente justificado pela parte interessada e aceito pela Administração;
- 10.1.8.** A fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.1.9.** A entregar a AME o imóvel em estado de servir o uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência do contrato, seu uso pacífico;
- 10.1.10.** A pagar os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contrafogo e as despesas extraordinárias, que não estejam contemplados no subitem 9.1.4 e que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 10.1.11.** Entregar ao fiscal do processo toda documentação comprobatória a execução do processo (originais e em cópias devidamente autenticadas) e atender as solicitações do fiscal, necessárias ao encerramento e pagamento do mesmo;
- 10.1.12.** Emitir nota fiscal, e em caso de pessoa física, poderá emitir recibo, em nome do Município de Boa Vista/Prefeitura Municipal, CNPJ nº 05.943.030/0001-55, conforme Decreto Municipal nº 129/E, de 22 de julho de 2009.

11. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

- 11.1.** O prazo contratual poderá ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, de acordo com o interesse e a necessidade da Administração, com as devidas justificativas, nos casos previstos no art. 57 da Lei Federal n. 8.666/93.
- 11.2.** Em caso de renovação contratual, o valor total do contrato poderá ser corrigido de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, tomando-se por base a data de assinatura do contrato.
- 11.2.1.** Para o reajustamento de contrato de locação de imóvel deverá ser considerado, ainda, a variação de preços aferida no mercado imobiliários da cidade de Boa Vista, para imóvel da mesma natureza ora locado.

11.3. O reajuste será realizado por apostilamento.

12. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O valor mensal da locação é de **R\$ 6.500,00** (seis mil e quinhentos reais), perfazendo um total para 12 meses de **R\$ 78.000,00** (setenta e oito mil reais).

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

13.1. O Custo da presente contratação correrá pela seguinte dotação orçamentaria:

Unidade orçamentaria: 1101

Funcional programática: 04.122.0051.2.191

Elementos de Despesa: 3.3.90.36.00

Fonte de Recurso: PROPRIO.

14. FORMA DE PAGAMENTO

14.1. O pagamento será efetuado pela Secretaria Municipal de Economia, Planejamento e Finanças – SEPF até 30º (trigésimo) dia do mês subsequente à efetiva prestação dos serviços, mediante apresentação da documentação da empresa (Nota Fiscal/ Recibo), em 02 (duas) vias devidamente atestadas.

14.2. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 29 da Lei Federal nº 8.666/93.

14.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/ Fatura, nos documentos pertinentes à contratação ou circunstância que impeça a liquidação das despesas como, por exemplo, obrigação financeira pendente por parte da CONTRATADA, decorrente de inadimplência ou penalidade imposta, o pagamento ficará sobrestado até que sejam providenciadas as medidas saneadoras.

14.3.1. Nas hipóteses previstas no item 14.3., o prazo para pagamento iniciar-se-á após comprovação da regularização da situação por parte da Contratada, não acarretando ônus à Contratante.

15. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1. O Gestor do Contrato é o responsável pelo gerenciamento do contrato, planejamento dos pedidos, coordenação da execução contratual, comunicação com a Contratada e elaboração das tratativas administrativas necessárias a fiel execução do objeto contratual.

15.1.1. O Gestor do contrato será nomeado dentre os servidores da Contratante, por meio de Portaria, após a formalização do contrato Administrativo.

15.1.2. O Gestor do Contrato deverá auxiliar e orientar a Fiscalização do Contrato sempre que necessário, visando a perfeita execução contratual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
AGÊNCIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO E FOMENTO

Rua General Penha Brasil, 811 - São Francisco
CEP: 69.305-130 – Boa Vista/RR



15.2. Os Fiscais do Contrato são responsáveis pela fiscalização da execução contratual.

15.2.1. Os Fiscais do Contrato serão nomeados dentre os servidores da Contratante, por meio de Portaria, após a formalização do Contrato.

15.2.2. Os fiscais do contrato poderão ser nomeados individualmente, a depender da complexidade do objeto, em comissão com no mínimo três servidores.

15.2.3. Os Fiscais do Contrato anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução contratual, determinado, quando necessário, a regularização de falhas e/ou defeitos observados.

15.2.4. Esta fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, não implicando também, corresponsabilidade do contratante ou de seus agentes e preposto (art.70, da Lei Federal n.8.666/93).

15.3. Para a Gestão e Fiscalização do Contrato deverá ser observada a **Orientação Técnica CGM Nº 5/2016**, publicada no D.O.M 4106 de 22 de fevereiro de 2016, ou qualquer outra que venha a substituí-la, sem prejuízo da aplicação da aplicação das normas vigentes sobre o assunto.

16. DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES

16.1. O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da **CONTRATANTE**, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a **CONTRATADA** o valor correspondente ao serviço prestado.

16.2. Comete infração administrativa, conforme a Lei Federal nº 8.666/93, a **CONTRATADA** que:

16.2.1 inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação.

16.2.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto.

16.2.3. Falhar ou fraudar na execução do contrato.

16.2.4. Comportar-se de modo inidôneo.

16.2.5. Cometer fraude fiscal.

16.3. Pela inexecução total ou parcial do contrato, a **CONTRATANTE** poderá aplicar as seguintes sanções:

16.3.1. Advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;

16.3.2. Multa Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10% (dez por cento) do valor inadimplido (art. 86 da Lei Federal nº 8.666/93).

16.3.3. Multa Compensatória de 10% (dez por cento) do valor do contrato, no caso de



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
AGÊNCIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO E FOMENTO

Rua General Penha Brasil, 811 - São Francisco
CEP: 69.305-130 – Boa Vista/RR



inexecução total do objeto (art. 87, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/93).

16.3.3.1. Na hipótese de inexecução parcial, a multa compensatória será aplicada, no mesmo percentual do item 16.3.3., de forma proporcional à obrigação inadimplida.

16.3.4. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública Municipal opera e atua concretamente, pelo prazo de até **02 (dois) anos**.

16.3.5. Declaração de inidoneidade para licitar e 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 quando a Contratada ressarcir integralmente à Contratante pelos prejuízos causados.

16.4. As multas previstas poderão ser aplicadas separadamente ou cumulativamente, à critério da Contratante, que poderá, ainda, descontar os respectivos valores dos pagamentos a serem efetuados.

16.5. Também ficam sujeitas às penalidades do art. 87, inciso III e IV, da Lei Federal nº 8.666/93, as empresas ou profissionais que:

16.5.1. Tenham sofrido condenação definitiva por praticar, com dolo, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos.

16.5.2. Tenham praticados atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da contratação.

16.5.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

16.6. A aplicação de quaisquer penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 8.666/93, e subsidiariamente a Lei Federal nº 9.784/99.

16.7. As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do município, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

16.8. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta da Contratada, o Município poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme dispõe o art. 419 do Código Civil.

16.9. 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.

16.10. Da aplicação das penalidades caberá recurso no prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados do recebimento da Notificação.

16.11. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

16.12. 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.



17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Aplicam-se, no que couber, as disposições constantes da Lei Federal n. 8.078/90 (Código Defesa Consumidor).

17.2. O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da CONTRATANTE, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a Contratada o valor correspondente ao serviço efetivamente prestado.

17.3. O contrato deverá ser publicado, por meio de extrato no Diário Oficial do Município nos termos do parágrafo único, do art. 61 da Lei Federal n. 8.666/93.

17.4. É vedada a subcontratação, cedência ou transferência da execução do objeto, no todo ou em parte, a terceiro, sem prévia e expressa anuência da CONTRATANTE, sob pena de rescisão.

17.5. Os casos omissos e as dúvidas que surgirem quando da execução do contrato serão resolvidas entre as partes contratantes por meio de procedimentos administrativos.

Boa Vista-RR, 17 de março de 2022.

Elaborado por:

(assinado digitalmente)
Tarita Pimentel da Rocha
Assessora Especial

Autorizado por:

(assinado digitalmente)
Pedro Luís de Oliveira
Diretor Presidente – AME

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
AGÊNCIA MUNICIPAL DE EMPREENDEDORISMO E FOMENTO

Rua General Penha Brasil, 811 - São Francisco
 CEP: 69.305-130 – Boa Vista/RR



ANEXO I

QUADRO DEMONSTRATIVO DE VALOR

DISCRIMINAÇÃO	PERÍODO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL A FIM DE INSTALAR OS DEPARTAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS, CONFORME COM O LAUDO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 065/2022.	12 meses	6.500,00	78.000,00



Documento assinado eletronicamente por TARITA PIMENTEL DA ROCHA em 18/03/2022 às 09:11

Documento assinado eletronicamente por PEDRO LUIS DE OLIVEIRA em 17/03/2022 às 11:00

Conforme decreto municipal nº 114/E de 02 de agosto de 2018 e decreto federal nº 8539, art. 7 de 08 de outubro de 2015

Verifique a autenticidade deste documento em <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> informando o código: 3AAD2DB

