



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



**PROJETO BÁSICO Nº 012/2023**

**LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA ALOCAR O ESTACIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS – SMSP.**

Boa Vista-RR, 09 de agosto de 2023.





## PROJETO BÁSICO

### 1. DO OBJETO

**1.1** O presente Projeto Básico tem por objeto a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA ALOCAR O ESTACIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS – SMSP.**

### 2. JUSTIFICATIVA

**2.1** Considerando que a Secretaria Municipal de Serviços Públicos - SMSP não dispõe de estacionamento para acomodar os veículos pertencentes a Secretaria Municipal de Serviços Públicos – SMSP, bem como os veículos de seus dos servidores e dos munícipes, tendo a necessidade de um espaço físico para atender a sede da SMSP.

**2.2** Tendo em vista que os veículos da SMSP, dos servidores e dos munícipes, estão sendo estacionados na rua em frente a várias residências, causando desconforto aos moradores, podendo inclusive ocasionar transtornos no tráfego da rua.

**2.3** Desta forma, se faz imprescindível a locação do imóvel para alocar o estacionamento da sede da Secretaria Municipal de Serviços Públicos - SMSP, visando garantir a segurança dos veículos, bem como evitando maiores transtornos no trânsito, devido a quantidade de veículos estacionados na rua.

**2.4** O local conta com um terreno medido 552,50m<sup>2</sup> no total, com muro pintado, cerca elétrica e concertina.

**2.5** Assim sendo, buscou-se um imóvel onde a estrutura física atenda a necessidade da Secretaria Municipal de Serviços Públicos - SMSP, tendo este imóvel 552,50m<sup>2</sup> de área, localizado à Rua Carlos Natrodt, nº 629, bairro - Liberdade, na cidade de Boa Vista-RR. Foram realizadas pesquisas de preços na localidade escolhida, para que fosse selecionado o melhor imóvel a ser o estacionamento da sede da Secretaria Municipal de Serviços Públicos - SMSP. No entanto, não foram identificados outros prédios que apresentassem as mesmas condições físicas, localização, estruturais e melhor preço, como podemos observar está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, conforme o Laudo de Avaliação da Emhur, expedido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Boa Vista.

### 3. FUNDAMENTO LEGAL – LEI Nº 8.666/93, ARTIGO 24, INCISO X

**3.1** Para a compra ou 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.

### 4. DA HABILITAÇÃO

**4.1.** Para a habilitação, exigir-se-á dos interessados, nos termos dos artigos 27 a 33 da Lei nº 8.666/93, exclusivamente, documentação relativa a:

4.1.1. Habilitação física;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



- a) Título Definitivo e/ou Certidão de Registro do Cartório de Registro de Imóveis válidas, do imóvel a ser locado;
- b) Comprovante de água e luz devidamente atualizadas e quitadas, em nome do locador do endereço do imóvel;
- c) Informações da Conta Corrente para que sejam efetuados os pagamentos mensais da locação do imóvel, (Banco, Agência e número da Conta Corrente);
- d) Proposta de preço do locador;

## 5. DA VIGÊNCIA E DAS CONDIÇÕES PARA LOCAÇÃO

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

**5.2** O **Locador** deverá entregar o imóvel ao **Locatário** em perfeitas condições de uso, obrigatoriamente, observar os seguintes requisitos:

- a) Área total aproximada edificada de 552,50m<sup>2</sup> (térreo);
- b) Com muro pintado, cerca elétrica e concertina, estando às contas de água e energia elétrica devidamente quitada, bem como o IPTU.
- c) Dispõem de acessibilidade (rampa de acesso), atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;
- d) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- e) Com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo);

**5.3** O **Locatário** se responsabilizará pela manutenção e zelo do imóvel, assim como pelo pagamento das despesas de água e energia elétrica, a partir da assinatura do contrato;

**5.4** As despesas com IPTU continuarão por conta do **Locador**, a partir da assinatura do contrato;

**5.5** O **Locador** deverá prestar as informações solicitadas pelo locatário, no que concerne ao imóvel, bem como fornecer a documentação que vier a ser necessária.

## 6. DAS OBRIGAÇÕES

**6.1** Do **Locatário**, deverá fiscalizar a execução do Contrato, bem como:

- a) Cumprir todos os compromissos financeiros assumidos com o **Locador** em conformidade com o disposto neste instrumento;
- b) Efetuar o pagamento ao **Locador** em conformidade com o disposto neste instrumento;
- c) Receber o imóvel, objeto do Contrato, através do setor responsável por seu acompanhamento ou fiscalização, em conformidade com o Inciso I do Art. 73 da Lei nº 8.666/93;
- d) Fiscalizar a execução do Contrato;
- e) Notificar por escrito, ao **Locador** toda e qualquer ocorrência relacionada com o objeto do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência afixando prazo para sua correção;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



f) Exigir a qualquer tempo do **Locador**, documentos que comprovem o correto e tempestivo pagamento de todos os encargos previdenciários, trabalhistas, fiscais e comerciais, decorrentes da execução do Contrato, bem como todas as qualificações que ensejaram sua habilitação.

**6.2 Do Locador**, se obrigará a cumprir fielmente o estipulado neste instrumento e, em especial:

- a) Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o Contrato, sem prévia e expressa anuência do **Locatário**;
- b) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso e funcionamento, conforme layout, em anexo.
- c) Manter durante todo o período de vigência do Contrato todas as condições que ensejaram a sua habilitação;
- d) Efetuar imediata correção das deficiências apontadas pelo **Locatário** com relação à execução do Contrato;
- e) Manter preposto aceito pelo **Locatário** localizado na cidade de Boa Vista, para representá-lo durante o período de execução do Contrato;
- f) Colocar o imóvel objeto deste Projeto Básico à disposição do **Locatário** em perfeitas condições de uso e devidamente documentado;
- g) Assinar 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.

## 7. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

**7.1 O Locatário**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que forem necessárias para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, desde que não comprometam a estrutura e segurança do prédio, desde que com anuência do **Locador**.

**7.2- O Locatário** fica obrigado a manter em bom estado o imóvel conforme vistoria, listados deste Projeto Básico, que deveram ser devolvidos ao final do contrato ao **Locador** em condições equivalentes ao desgaste natural pela ação do tempo.

## 8 DA AVALIAÇÃO E VISTORIA

**8.1** É necessário que seja realizado vistoria prévia para elaboração de laudo de avaliação do imóvel, contendo a descrição completa do imóvel, melhoramentos existentes e valor mensal avaliado para locação.

**8.2** Será verificado o melhor imóvel que atender a SMSP levando em consideração o que melhor cumprir as exigências contidas nesse Projeto Básico, quanto ao valor, a localização, conservação e segurança.

## 9. DA FISCALIZAÇÃO

**9.1** A fiscalização da entrega do imóvel e execução do contrato será exercida por representantes do locatário, neste ato denominado FISCAIS, devidamente





# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



credenciados, aos quais competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do Contrato, dando ciência de tudo ao credenciado (Art. 67, da Lei nº 8.666/93);

**9.2** Esta fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do **Locador** e seu preposto, inclusive perante terceiros, por qualquer dano ou irregularidade na execução do contrato, não reduzindo esta responsabilidade à fiscalização ou o acompanhamento pelo Órgão interessado. (art. 70, da Lei nº 8.666/93).

## 10. ESTIMATIVA DE CUSTOS

**10.1** O valor mensal estimado para a locação do imóvel é de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) conforme tabela abaixo, por um período de 12 (doze meses), perfazendo um valor total de R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil reais), previsto para o exercício de 2023.

ITEM	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
IMÓVEL 552,50m <sup>2</sup>	R\$ 2.400,00	R\$ 28.800,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 2.400,00</b>	<b>R\$ 28.800,00</b>

## 11. DO PAGAMENTO

**11.1** O pagamento será efetuado pela Secretaria Municipal de Economia, Planejamento e Finanças - SEPF, em até 30 (trinta) dias após a liquidação da Nota fiscal/Fatura.

**11.2** O valor locatário será fixo e irrevogável durante o período de 12 (doze) meses. Decorrido esse prazo e havendo prorrogação da vigência contratual, o valor mensal do Contrato poderá ser reajustado, mediante consenso entre ambas as partes, utilizando-se o índice Geral de Preço de Mercado (IGP-M), desde que o valor do Contrato não se desvie dos parâmetros de mercado, ocasião em que poderá ser considerado outro índice.

## 12 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**12.1** As despesas com a execução do presente contrato correrão, no presente exercício, à conta da:

Unidade Orçamentária: 2101

Funcional Programática: 18.122.0083.2.300

Categoria Econômica: 3.3.90.39.00

Fonte de Recurso: Próprio

**12.2** Nos exercícios futuros, havendo prorrogação contratual, a despesa com a execução dos serviços correrá a conta de dotações orçamentárias, próprias para atendimento de despesas da mesma natureza, devendo o registro ser efetivado através de termo Aditivo.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



## 13 DAS ALTERAÇÕES

**13.1** 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 nº 8.666/93, bem como a devida previsão orçamentária, sem deixar de observar o Art. 5, I do Decreto nº 014/E, de 02 de fevereiro de 2012.

**13.2** Os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, não ultrapassarão o montante de 25% do valor inicial acordado, como dispõe o Art. 65, parágrafo 1º, Lei nº 8.666/93.

## 14 DO REAJUSTE

**14.1** – Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**14.2** – O reajuste, decorrente de solicitação do(a) LOCADOR(A), será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**14.3** – Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o(a) LOCADOR(A) aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## 15 DA RESCISÃO

**15.1** – O(A) LOCATÁRIO(A) poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao (à) LOCADOR(A), sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**15.1.1** – A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao (à) LOCATÁRIO(A), bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

**15.2** – 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.

**15.2.1** - 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(a) LOCADOR(A), o(a) LOCATÁRIO(A) a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**15.2.2** - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o(a) LOCATÁRIO(A) decida devolver o





# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o(a) LOCADOR(A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**15.2.2.1-** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o(a) LOCADOR(A), e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o(a) LOCATÁRIO(A) ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 1 (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.

**15.3** - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o(a) LOCATÁRIO(A) poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

**15.4** - O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao (à) LOCADOR(A) ou por via postal, com aviso de recebimento.

**15.5** - 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.

**15.6** - 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.

## 16 – DAS SANÇÕES E PENALIDADES

**16.1** – A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o(a) LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) Multa:
  - b.1. Moratória de 2,4% (dois virgula quatro por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
  - b.2. Compensatória de 4,8% (quatro virgula oito por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida;
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (nome do órgão ou entidade pública), pelo prazo de até dois anos;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a





# PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o(a) LOCADOR(A) ressarcir ao(à) LOCATÁRIO(A) pelos prejuízos causados.

**16.1.1.** A penalidade de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

**16.2** 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) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o(a) LOCATÁRIO(A) em virtude de atos ilícitos praticados.

**16.3** - 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.

**16.4** 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 ao (à) LOCATÁRIO(A), observado o princípio da proporcionalidade.

**16.5** As multas devidas e/ou prejuízos causados ao(à) LOCATÁRIO(A) serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

**16.6** - A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo(a) LOCATÁRIO(A).

## 17 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

**17.1** – A gestão e fiscalização do presente contrato serão exercidas por representantes nomeados pelo(a) LOCATÁRIO(A);

**17.2** - 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;

**17.2.1** - O Gestor do Contrato deverá auxiliar e orientar a Fiscalização do Contrato sempre que necessário, visando a perfeita execução contratual;

**17.3** - Os Fiscais do Contrato são responsáveis pela fiscalização da execução contratual.

**17.3.1** - Os Fiscais do Contrato anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução contratual, determinando, quando necessário, à regularização de falhas ou defeitos observados;

**17.4** - 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 das normas vigentes sobre o assunto;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS  
DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA, FINANCEIRA E CONTRATOS - DEOF



## 18 DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

**18.1** Aplicam-se no que couber, o previsto no art. 62 § 3º, inciso I, da Lei 8.666/93, aplicando-se o disposto nos artigos 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais no que couber (normas tipicamente de direito administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na Legislação sobre Locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

**18.2** O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendido a conveniência do locatário, recebendo o locador o valor correspondente ao objeto correspondente, bem como de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**18.3** O contrato deverá ser publicado, por meio de extrato no Diário Oficial do Município, nos termos do parágrafo único, do Art. 61, da Lei n.º 8.666/93.

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

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

Boa Vista-RR, 09 de agosto de 2023.

**João Victor Rocha Vitoriano**  
Assessor 03

De Acordo:

**THIAGO FERNANDES AMORIM**  
Secretário Municipal de Serviços Públicos  
SMSP

