



## PROJETO BÁSICO

### 1. OBJETO

#### LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA ARMAZENAMENTO DE ARQUIVOS ORIUNDOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Item	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit. R\$	Valor Total R\$
01	Locação de Imóvel - Imóvel destinado para armazenamento de arquivos oriundos da Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Jucurutu.	Mês	12	1.100,00	<b>13.200,00</b>

**1.1 O imóvel é localizado na Rua Epaminondas Lopes, nº 196, centro, Jucurutu/RN,** próximo ao prédio sede da Prefeitura Municipal, de propriedade do Sr. Fábio Fernando Mascena de Azevedo, CPF: 792.147.204-44, apresenta nesse momento, com sua respectiva estrutura, instalações adequadas e que atendem as finalidades precípua da administração a que se propõe, cujas necessidades de instalação e localização condicionam diretamente a sua escolha, tratando-se de um local estratégico o qual atenderá com maior eficácia a demanda da Secretaria Municipal de Administração diante da necessidade de dispor de um local para arquivamento de documentos oficiais oriundos das atividades administrativas da Prefeitura Municipal de Jucurutu/RN.

### 2. JUSTIFICATIVA

**Justifica-** se a necessidade de contratar o objeto solicitado pelos seguintes motivos:

2.1. Justifica-se a necessidade de realizar a presente contratação devido à ausência de espaço físico no momento por parte da Secretaria Municipal de Administração que atenda às necessidades para arquivamento de processos e documentos oficiais oriundos de diversos setores da administração municipal.

2.2. No complemento infraconstitucional, a Lei 8.259/91, que dispõe sobre a política nacional de arquivos públicos e privados, estabelece que: “Art. 1º – É dever do Poder Público a gestão documental e a proteção especial a documentos de arquivos, como instrumento de apoio à administração, à cultura, ao desenvolvimento científico e como elementos de prova e informação”.



2.3. Em um Estado Democrático de Direito, os arquivos públicos constituem-se *locus* privilegiados de transparência, de informação e instrumentos de acesso à verdade, razão pela qual eles são garantias da materialização do direito que todo cidadão brasileiro tem a respeito de tais aspectos. A inexistência ou o mau funcionamento dos arquivos públicos constitui afronta direta à Constituição, pois frustra direitos básicos por ela assegurados, bem como afronta dois de seus fundamentos estruturais.

2.4. Os arquivos públicos constituem instrumentos estratégicos de gestão e transparência e devem prestar serviços e informações aos cidadãos, tais como pesquisa de atos administrativos, pesquisa histórica, visitas guiadas, exposições; emissão de certidões probatórias; reprodução de documentos, entre outras atividades pertinentes.

2.5 Ademais, a inexistência de um programa de gestão e a falta de um ambiente apropriado para organização dos arquivos físicos de documentos e informações tem como consequência grave a perda, o extravio ou a destruição indiscriminada do patrimônio documental público, podendo acarretar danos irreparáveis à administração pública, ao direito fundamental dos cidadãos de acesso aos documentos e às informações neles contidas, por esse motivo a presente contratação é de extrema importância.

2.5. No que tange a forma de contratação, considerando as circunstâncias e especificidade do Objeto, sugere-se neste Projeto o que preconiza o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei, Por seu turno, o sobredito inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, **"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"**.

### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS QUE FORAM BUSCADAS PARA ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1.1. Que o imóvel fosse equipado com instalações elétricas compatível com os equipamentos e maquinários utilizados pela unidade a ser instalada;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUCURUTU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**



- 3.1.2. Que o imóvel fosse equipado com instalações hidráulicas compatível com os equipamentos e maquinários utilizados pela unidade a ser instalada;
- 3.1.3. Que o imóvel pudesse ser adaptado com setores, salas, compatível com os equipamentos e maquinários utilizados pela unidade a ser instalada;
- 3.1.4. Que o imóvel fosse localizado na região estratégica para a atividade pretendida, para facilitar o acesso dos munícipes
- 3.1.5. Que o imóvel fosse equipado com iluminação adequada às atividades pretendidas;

### 3.2. PRAZO NECESSÁRIO DA LOCAÇÃO

- 3.2.1. As atividades a serem desenvolvidas são contínuas, o que se pretende é manter a Unidade em pleno funcionamento no imóvel até que o município tenha condições de construir a sede própria para unidade, sendo assim, pelos planejamentos de orçamento e custo dessa construção.
- 3.2.2. Assim, a contratação terá **vigência continuada de 01 (UM) ANO**, nos termos do art. 111 da Lei 14.133/2021., e a vigência inicia-se a partir da data da sua assinatura.
- 3.2.3. O contrato firmado entre as partes **poderá ser prorrogado sucessivamente até o limite máximo de 10 (dez) anos**, nos termos do Art. 107 da Lei 14.133/2021, por se tratar de serviço continuado.

### 3.3. RAZÃO DA ESCOLHA DO ÍMOVEL

- 3.3.1. **Descrição Do Imóvel:** As buscas pelo imóvel que melhor atendesse ao item 3.1 deste PROJETO, resultaram na escolha do Imóvel, situado Rua Epaminondas Lopes, nº 196, centro, Jucurutu/RN, CEP 59.330-000.
- 3.3.2. **Dimensões Do Imóvel: aproximadamente 119m<sup>2</sup>**

3.4. **Justificativa da opção pelo imóvel:** Durante as buscas por imóveis, encontrou-se o imóvel acima descrito, que conforme Laudo de vistoria realizado pela Setor de Engenharia anexo a este documento, identificou-se que o mesmo proporcionaria ao município de **Jucurutu/RN**, com baixo investimento, e prazo reduzido iniciar a oferta dos serviços tão importantes para a população, de modo que. Sob a ótica de Viabilidade financeira e operacional, não restou dúvidas ser esta a melhor opção para responder a Demanda.



#### 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação foi obtido através da prospecção do mercado imobiliário, a partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e aceito pela **Secretaria de Administração**, o imóvel fora submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

#### 5. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 5.1. Certidão de Regularidade do FGTS
- 5.2. Certidão negativa de Débito com o INSS
- 5.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal
- 5.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas
- 5.5. CEIS – Portal da Transparência
- 5.6. CADIN – no SIAFI
- 5.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 5.8. Certidão negativa com a Receita Estadual

#### 6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA)

O LOCADOR obriga-se a:

- 6.1. A. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em
- 6.2. estrita observância das especificações de sua proposta;
- 6.3. Entregar as cópias dos projetos, manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;
- 6.4. 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;



- 6.5. executar o objeto em perfeitas condições, conforme proposta apresentada e exigências contidas no Projeto Básico e anexos, garantindo durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 6.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 6.7. Responder, em até 72h, solicitações da **Secretaria Municipal de Administração**, mediante telefone, fax, e-mail ou site a serem fornecidos, para resolução de problemas e esclarecimento de dúvidas de utilização do objeto;
- 6.8. Atender prontamente qualquer exigência do representante da **Secretaria Municipal de Administração** inerente ao objeto do contrato;
- 6.9. Comunicar a **Secretaria Municipal de Administração**, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- 6.10. Executar fielmente o objeto contratado, de acordo com as normas legais, zelando sempre pelo seu bom desempenho, realizando os serviços ou entregando o objeto em conformidade com a proposta apresentada e nas orientações da contratante, observando os critérios de qualidade dos materiais a serem fornecidos, conforme prévia vistoria dos produtos a serem adquiridos, de modo a não alegar desconhecimento;
- 6.11. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Projeto Básico;
- 6.12. Arcar com as despesas referentes ao IPTU, seguro contra incêndio e condomínio.
- 6.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## 7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)

A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 7.1. A. Efetuar o(s) pagamento(s) da(s) Nota(s) Fiscal(ais)/Fatura(s) da contratada, na forma e no prazo estabelecido neste Projeto Básico;
- 7.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato na forma estipulada pela Lei 14.133/2021 e alterações;
- 7.3. Rejeitar o objeto quando não atender aos requisitos constantes nas especificações do Projeto Básico;
- 7.4. Indicar servidor para atuar como fiscal do contrato;



- 7.5. Notificar a contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- 7.6. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo contratado;
- 7.7. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse patrimônio do Município de Jucurutu;
- 7.8. Restituir o imóvel, bem como seus equipamentos e mobiliários. finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 7.9. Levar imediatamente ao conhecimento da locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.10. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- 7.11. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da locadora;
- 7.12. Entregar à locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao locatário;
- 7.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo energia elétrica, gás, água e esgoto;
- 7.14. Permitir a vistoria do imóvel pela locadora ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;
- 7.15. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba à locadora, a Locatária é obrigado a consenti-los, sendo que, se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

## **8. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 8.1. A locatária, respeitadas as disposições legais e havendo consentimento da locadora, fica autorizada a fazer no imóvel as alterações e benfeitorias que tiver por necessidade aos seus serviços.



8.2. Por ocasião da entrega do imóvel ao locatário, será feito um laudo de vistoria por ambas as partes.

8.3. Finda a locação, o imóvel será restituído à locadora nas condições em que foi recebido, respeitando-se o laudo de vistoria.

8.4. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio e expresse consentimento da locadora passarão a integrar o imóvel ficando a locatária desobrigada do que dispõe o item 8.3.

8.5. À locadora incumbe a obrigação de conservar o imóvel locado, e fazer reparações necessárias em virtude de defeitos ou danos, que não sejam de responsabilidade da locatária.

## 9. PRAZO DE EXECUÇÃO

9.1. A contratada terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato, para disponibilizar o imóvel locado devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Projeto Básico, além daqueles exigidos pela legislação específica.

9.2. O desembolso financeiro ocorrerá mensalmente, mediante apresentação da nota fiscal/fatura pela locadora até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de referência, conforme estabelecido na cláusula de pagamento deste Projeto Básico. O atraso na execução do objeto, sem justificativa e prévia comunicação aceita pela **Secretaria Municipal de Administração**, implicará nas sanções previstas neste no contrato. Quando, decorrente de fato superveniente, desde que devidamente justificado e aceito pela Administração, poderá ser prorrogado os prazos de execução.

9.3. Todos os custos diretos e indiretos referentes à execução do objeto estão inclusos no valor final ofertado, inclusive fretes e seguros.

## 10. VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.1. Após constatado o atendimento das exigências do Projeto Básico pela Proponente e confirmada a adequação da proposta apresentada ao preço de mercado, constatada por meio de avaliação do imóvel, o contrato será assinado com os efeitos financeiros iniciados a partir da entrega do imóvel e mediante habite-se.



10.2. A Locadora, portanto, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido neste Projeto Básico, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências neste documento. Para assinatura do Contrato, é necessário que a Locadora esteja com os documentos de habilitação exigidos neste Projeto Básico regulares e possua a documentação do imóvel quanto a propriedade e aprovação nos órgãos competentes, demonstrando-se que seja apto à instalação da **Secretaria Municipal de Administração**, nos moldes exigidos neste Documento.

10.3. **Em caso de possibilidade de venda do imóvel por parte do Locador, este terá o prazo mínimo de 90 (noventa) dias para informar à Prefeitura Municipal de forma antecipada a venda do imóvel, a fim de garantir que o ente público tenha prazo necessário para reorganização dos documentos que serão arquivados no imóvel bem como tempo hábil para realizar a busca de um novo local para atender as necessidades da Secretaria de Administração. Seguindo esta premissa, o Locador e Locatária não terão prejuízos no tocante à possível rescisão contratual.**

## 11. CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado até o 5º (quinto) dia útil após realizado o ateste da fatura/nota fiscal por fiscal designado para tal fim, e somente ocorrerá na data se a empresa apresentar as notas fiscais, mediante comprovação da regularidade perante o INSS, FGTS e Fazenda Federal, dentre outros documentos exigidos na fase de habilitação

11.2. O pagamento será realizado após o ateste, pela fiscalização da Contratante, sendo pela Comissão de Recebimento, na Nota Fiscal.

11.3. O Contratado deverá emitir os documentos fiscais, em valores unitário e total, com os seguintes dados:

11.3.1. Dados do Contratante

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE JUCURUTU-RN

CNPJ: 08.095.283/0001-04

Endereço: Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14– Centro – Jucurutu/RN.

O pagamento será efetuado por meio de Pagamento Eletrônico emitida por processamento eletrônico, a crédito do Contratado, ou pagamento através cheque no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento do serviço, com base no Documento Auxiliar de CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO





**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUCURUTU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**



11.4. O pagamento será efetuado por meio de Pagamento Eletrônico emitida por processamento eletrônico, a crédito do Contratado.

## **12. DO REAJUSTE**

12.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M 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 da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

12.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

12.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

12.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## **13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

13.1. As informações gerais que balizarão a Contratação serão apresentadas no Contrato.

Jucurutu/RN, 05 de abril de 2024.

**Renilson Henrique de Brito**  
**Secretário Municipal de Administração**