



PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CENTRO DE ARTESANATO JUCURUTU NA RUA PROFESSOR JOÃO BEZERRA, Nº 53, BAIRRO CENTRO, JUCURUTU - RN

Item	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit. R\$	Valor Total R\$
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Artesanato Jucurutu por meio da Secretária de Assistência Social Jucurutu/RN	Mês	12	330,00	3.960,00
VALOR TOTAL					3.960,00

2. JUSTIFICATIVA

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

2.1. Se faz necessária a contratação do objeto solicitado em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, em virtude da carência de espaço físico por parte da Secretaria Municipal de Assistência Social que atenda às necessidades para a implantação desta unidade. Solicitamos a locação do imóvel com o objetivo de preservar e valorizar as tradições culturais, estimulando a geração de renda por meio da exposição e venda de produtos artesanais produzidos pela comunidade. Dessa forma, almejamos promover a cultura local e incentivar a participação ativa da população no processo de desenvolvimento sustentável.

2.2. Considerando que para a oferta dos referidos serviços existe uma necessidade específica de instalações que proporcionem atividades inerentes a eles, e que na busca por um espaço nos imóveis e instalações disponíveis para Administração de JUCURUTU – RN não foram localizados nenhum que atendesse aos pré-requisitos para implementação da referida unidade, solicitamos que fosse feita uma pesquisa para levantar a possibilidade de encontrarmos um prédio disponível para locação que atendesse a demanda, e houve sucesso nessa busca, conforme detalhamento abaixo:

2.3. No que tange a forma de contratação, dada 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;

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, é salutar que o mínimo de tempo a contratação será de 12 (doze) meses, com grandes possibilidades de necessidade de renovação deste prazo, na forma da Lei.

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 à **RUA PROFESSOR JOÃO BEZERRA, Nº 53, BAIRRO CENTRO, JUCURUTU - RN.**

3.3.2. Dimensões Do Imóvel: 20,57m²

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 depto. 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



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUCURUTU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



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 será obtido através da prospecção do mercado imobiliário, a partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e aceito pela Secretaria de Assistência Social, 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. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 5.6. 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;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUCURUTU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



- 6.7. Responder, em até 72h, solicitações Da **Secretaria Municipal de Assistência Social**, 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 Assistência Social inerente ao objeto do contrato;
- 6.9. Comunicar a Secretaria Municipal de Assistência Social, 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;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUCURUTU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



- 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 rescindir 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



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE JUCURUTU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

MARIA IONEIDE DA SILVA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

