Documento assinado eletronicamente por: - Maria Ioneide da Silva,
Documento assinado eletronicamente. Para verificar autenticidade acesse: https://pmjucurutu.sistemadesolicitacao.com.br/assinaexato-api/documentos e informar o código 27743-47e6d3f5-1337-41ea-88b7-94379f2fa709

PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CADASTRO ÚNICO – PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA NA TRAVESSA TIRADENTES, Nº 61, BAIRRO CENTRO, JUCURUTU- RN.

Item	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit. R$	Valor Total R$
01	**LOCAÇÃO DE IMÓVEL –** Imóvel destinado ao funcionamento do Cadastro Único – Programa Bolsa Família, por meio da Secretaria de Assistência Social Jucurutu/RN	Mês	12	700,00	8.400,00
				VALOR TOTAL	**8.400,00**

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. considerando a necessidade de um novo espaço para alocar o CADASTRO ÚNICO – PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA. Esta necessidade surge da intenção de aproximar as atividades deste programa à sede da Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS). A proximidade física entre as instalações visa otimizar a eficiência operacional, facilitar a coordenação entre os setores e proporcionar um atendimento mais ágil e eficaz aos beneficiários.

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 circunstancias 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 **TRAVESSA TIRADENTES, Nº 61, BAIRRO CENTRO, JUCURUTU- RN.**

3.3.2. **Dimensões Do Imóvel: 250m²**

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

Documento assinado eletronicamente por: - Maria Ioneide da Silva,
Documento assinado eletronicamente. Para verificar autenticidade acesse: https://pmjucurutu.sistemadesolicitacao.com.br/assinaexato-api/documentos e informar o código 27743-47e6d3f5-1337-41ea-88b7-94379f2fa709

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;

Documento assinado eletronicamente por: - Maria Ioneide da Silva,
Documento assinado eletronicamente. Para verificar autenticidade acesse: https://pmjucurutu.sistemadesolicitacao.com.br/assinaexato-api/documentos e informar o código 27743-47e6d3f5-1337-41ea-88b7-94379f2fa709

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;

Documento assinado eletronicamente por: - Maria Ioneide da Silva,
Documento assinado eletronicamente. Para verificar autenticidade acesse: https://pmjucurutu.sistemadesolicitacao.com.br/assinaexato-api/documentos e informar o código 27743-47e6d3f5-1337-41ea-88b7-94379f2fa709

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 expresso 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

Documento assinado eletronicamente por: - Maria Ioneide da Silva,
Documento assinado eletronicamente. Para verificar autenticidade acesse: https://pmjucurutu.sistemadesolicitacao.com.br/assinaexato-api/documentos e informar o código 27743-47e6d3f5-1337-41ea-88b7-94379f2fa709

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 Assistência Social, 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 Assistência Social, nos moldes exigidos neste Documento.

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.

Documento assinado eletronicamente por: - Maria Ioneide da Silva,
Documento assinado eletronicamente. Para verificar autenticidade acesse: https://pmjucurutu.sistemadesolicitacao.com.br/assinaexato-api/documentos e informar o código 27743-47e6d3f5-1337-41ea-88b7-94379f2fa709

11.3. 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 10 (dez) dias, contados do recebimento do serviço, com base no Documento Auxiliar de CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

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, 26 de dezembro de 2023

MARIA IONEIDE DA SILVA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Documento assinado eletronicamente por: - Maria Ioneide da Silva,
Documento assinado eletronicamente. Para verificar autenticidade acesse: https://pmjucurutu.sistemadesolicitacao.com.br/assinaexato-api/documentos e informar o código 27743-47e6d3f5-1337-41ea-88b7-94379f2fa709