



PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

1.1. Contratação direta através de inexigibilidade, com escopo no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, de pessoa jurídica para locação de um imóvel, que atenda a necessidade solicitada conforme especificações constantes deste Projeto Básico.

1.2. Especificações do objeto:

Item 1.0 – Locação de imóvel em alvenaria no bairro centro do município de Coari, conforme:

- 01 hall de entrada;
- 02 salões;
- 03 lavabos;
- 02 varandas/rampas;
- 02 caixas de escada;
- 01 circulação;
- 01 cozinha.

O serviço engloba a locação de um imóvel em alvenaria, sendo dois pavimentos, provida de energia elétrica, água, esgoto, telefone e rua pavimentada.

1.3. DO VALOR ESTIMADO

O valor estimado mensal para referida contratação é de R\$ 10.255,78 (dez mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e setenta e oito centavos), perfazendo o valor anual estimado de R\$ 123.069,36 (cento e vinte e três mil, sessenta e nove reais e trinta e seis centavos).

2. JUSTIFICATIVA DA DEMANDA

2.1. O referido espaço atende de forma improvisada no anexo da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Eventos Oficiais, sendo de suma importância ressaltar, que o local citado não possui a infraestrutura adequada para o depósito de figurinos e materiais cênicos, desta forma é



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

necessário a locação de um imóvel que tenha o espaço necessário e adequado para o melhor armazenamento dos itens.

2.2. Devido ao depósito funcionar de forma improvisada no Centro Cultural do município, em local inadequado, é imprescindível ampliar a locação do imóvel. Portanto, para atender o armazenamento dos figurinos e materiais cênicos, é fundamental alugar um local que possa suportar a crescente demanda dos materiais. Entre as dificuldades encontradas no imóvel atualmente ocupado podemos citar:

- a. Problemas nas instalações elétricas;
- b. Problemas nas instalações hidráulicas;
- c. A falta da distribuição dos setores dificultando a gestão administrativa.

3. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Trata-se de serviço comum, a ser contratado mediante inexigibilidade, conforme inciso V do art. 74, V da Lei 14.133/2021.

3.2. O serviço a ser contratado enquadra-se nos pressupostos no Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, complementares à área de competência legal do órgão licitante.

3.3. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

4. DA FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1. De acordo com o inciso I do Art. 3º da Instrução Normativa sobre os procedimentos para locação de imóveis, o qual define como a presente contratação como **locação tradicional**: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

- 4.2.** Tendo em vista que o referido imóvel escolhido está localizado na rua 05 de setembro n° 457, bairro: centro, acabou de ser reconstruído, desta forma não há necessidade de adaptações para o mesmo, sendo assim, o imóvel atenderá a necessidade de forma eficiente o objetivo.
- 4.3.** Quaisquer dúvidas a respeito das especificações do serviço, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Eventos Oficiais.

5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

- 5.1.** A possibilidade legal de licitação de contrato inexequível prevista no artigo 74.º. As propostas não são executórias quando a concorrência não for viável, nomeadamente nas seguintes circunstâncias:
- (...) V- Aquisição ou arrendamento de imóveis cujas instalações e características de localização podemos citar.
- 5.2.** Que administração pública não possui no rol de imóveis disponíveis, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda à necessidade para abrigar o depósito de figurinos e materiais cênicos da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Eventos Oficiais, sendo assim temos a necessidade da locação de um imóvel.
- 5.3.** Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para o depósito de figurinos e materiais cênicos da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Eventos Oficiais.
- 5.4.** No caso em apresso, a administração pública por meio de consulta a empresas do ramo de locação e pela avaliação prévia (anexa) realizada por técnico, descreve através de fotos, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas da Secretaria Municipal de Infraestrutura-SEINFRA.
- 5.5.** Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizadas por técnico do Departamento de Engenharia.
- 5.6.** As instalações pretendidas foram escolhidas levando-se em conta o espaço, divididos em 02 pavimentos, banheiros e escada de acesso ao andar superior, iluminação, eis que o mesmo é amplo situado no centro da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

- 5.7.** Oportuno que se verifica que o referido imóvel está plenamente adaptado às necessidades que hora nos apresenta, revelando-se os fatores de preço, espaço e localização, o que condicionam a escolha.
- 5.8.** Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação.
- 5.9.** Ademais destacamos que, Lei de Licitações, mais precisamente no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1. De acordo com o Art. 22 da Lei nº 8.245/1991 o locador é obrigado a:

- I- Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel,
- IV- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V- Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI- Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- VII- Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador,
- VIII- Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX- Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

6.2. Desta forma cabe à Contratada fornecer a estrutura elétrica do prédio em perfeitas condições na hora da entrega do imóvel, as chaves dos cômodos, parte hidráulica em perfeitas condições para o uso imediato do contratante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. Tendo como amparo o Art. 23 da Lei nº 8.245/1991, O locatário é obrigado a:

- I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II - 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 seu;
- III- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI - Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII- Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII - Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

7.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

7.3. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

7.4. Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços;



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

- 7.5. Não permitir que os empregados da Contratada realizem horas extras, exceto em caso de comprovada necessidade de serviço, formalmente justificada pela autoridade do órgão para o qual o trabalho seja prestado e desde que observado o limite da legislação trabalhista;
- 7.6. Pagar à Contratada o valor resultante da prestação do serviço, no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- 7.7. Zelar pela estrutura do prédio, dos materiais e entregues;
- 7.8. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela contratada, em conformidade com o art. 36, §8º da IN SLTI/MPOG N. 02/2008.

8. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 8.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

9. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

- 9.1. Não é admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original, sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato, não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

10. DA HABILITAÇÃO

- 10.1. Antes da emissão da Nota de Empenho, que ocorrerá com a celebração Contrato, deverá ser verificada a regularidade fiscal da contratada.

11. DA AVALIAÇÃO DO SERVIÇO PRESTADO

- 11.1. A verificação da instalação foi realizada mediante solicitação da equipe requisitante para Secretaria Municipal de Infraestrutura -SEINFRA, onde o engenheiro deu o seu parecer favorável ao prédio localizado na rua 05 de setembro s/n bairro centro, desta forma o fiscal do contrato fará a fiscalização continua do processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

12. DO PREÇO E DO PAGAMENTO

- 12.1.** Tendo em vista que a presente licitação o correrá através da modalidade de exigibilidade, por não existir uma concorrência, o contrato em questão se referem a uma locação de um imóvel, desta forma o preço a ser pago pela referida contratação, será mensal no período de 12 meses, o locador sendo uma pessoa jurídica deverá estar devidamente habilitado, o valor estimado não poderá ser superior ao valor descrito no anexo do processo.
- 12.2.** O pagamento será efetuado mediante acordo feito pela contratante e contratada, após o recebimento da NF e aprovação pelo fiscal designado. No ato da emissão do documento fiscal para pagamento dos valores, a contratada informa o banco, conta e agência bancária para crédito dos valores.

13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Despesas oriundas do contrato a ser firmado com a licitante vencedora correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Unidade: 30-Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

Proj./Ativ.: 2.029 – Manu. E Func. da Secretaria Municipal de Cultura.

Natureza de Despesa: 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

Fonte de Recursos: Recursos do Tesouro; Recursos de Outras Fontes; Recursos Ordinários, Consignada no Orçamento Vigente do Município.

14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 14.1.** Pela inexecução total ou parcial das obrigações desta aquisição, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à fornecedora, segundo a extensão da falta cometida, as seguintes penalidades, previstas no artigo 156 da Lei nº 14.133/21, sem prejuízo da inscrição no Registro de Ocorrências do SICAF;
- 14.2.** Advertência, nas hipóteses de execução irregular das obrigações assumidas nesta aquisição, que não resulte prejuízo para o serviço desta Gerência;
- 14.3.** Multa, prevista conforme hipótese de inexecução da aquisição, com ou sem prejuízo para o serviço;



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

- 14.4.** Suspensão temporária do direito de licitar e de contratar com este Órgão, por período de até 2 (dois) anos, nas hipóteses e nos termos da Lei nº 14.133/21;
- 14.5.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 2 (dois) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicar a penalidade, nos termos do art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/21.
- 14.5.1.** A aplicação da sanção de Declaração de Inidoneidade impossibilitará o fornecedor ou interessado de participar de licitações e formalizar contratos com a Administração Pública, conforme estabelece o § 2º, art. 40, da IN SLTI nº 02, de 11/10/2010.
- 14.6.** O atraso injustificado no cumprimento do objeto ou de prazos estipulados, sujeitará a Fornecedora à multa de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao dia, sobre o valor total da aquisição ou sobre o valor correspondente à parte não executada, se for o caso.
- 14.7.** A multa prevista no item anterior será aplicada até o limite de 10% (dez por cento), o que não impede, a critério da administração da GRA/PB, a aplicação das demais sanções a que se referem os subitens 13.3.
- 14.8.** A multa referida no item 13.3 será cobrada administrativamente, e não impedem, em razão da extensão da falta cometida, a aplicação das demais sanções previstas no item 13.
- 14.9.** Caso a FORNECEDORA se recuse a receber a Nota de Empenho ou a assinar o contrato no prazo indicado, sem motivo justificado, caracterizar-se-á o descumprimento total da obrigação assumida. Na ocorrência da hipótese referida neste item, a GRA/PB anulará a Nota de Empenho e aplicará à empresa, multa de 10% sobre o valor total estimado da aquisição.

15. PRAZO CONTRATUAL

- 15.1.** O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data da publicação do Extrato no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Amazonas, e poderá chegar ao seu termo final com a execução de todo o seu objeto, ou seja, entrega do resultado final e o esgotamento de toda a fase recursal, sem nenhuma pendência em relação ao objeto da prestação de serviço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, TURISMO E EVENTOS OFICIAIS

- 15.2.** Eventual prorrogação poderá ocorrer ao critério exclusivo da **Contratante**, dentro do limite legal;
- 15.3.** A prestação dos serviços terá início imediato, após a publicação do Extrato do Contrato no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Amazonas, e, quando em parcelas ocorrerá mediante requisições da **Contratante**.

16. DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO BÁSICO

- 16.1.** Submeto o presente à apreciação e aprovação do Responsável pela equipe da coordenadoria do programa Capacita Coari da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Eventos Oficiais.

Coari/AM, 21 de novembro de 2024.

Submete-se a sua apreciação e aprovação.

Paulo José Mota da Silva
Membro Requisitante
Diretor de Departamento

De acordo. **Aprovo o Projeto Básico.**

CÉSAR AUGUSTO VÁSQUEZ DE OLIVEIRA
Secretário Municipal de Cultura, Turismo e Eventos Oficiais