



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO:

1.1 Locação de 01 (um) imóvel, localizado na Rua C, 31, Loteamento Jardim Brasil II no Município de Japaratuba/SE, para atender as necessidades da Escola Municipal Desembargador Luiz Rabelo Leite.

2. DA JUSTIFICATIVA:

2.1. Considerando a necessidade de disponibilizar um local adequado para que os alunos da rede municipal de ensino possam realizar suas atividades escolar, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021, verifica-se a inviabilidade de competição entre fornecedores, uma vez que o imóvel em questão apresenta características únicas que atendem plenamente às necessidades específicas do projeto

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

3.1. Endereço: Rua C, 31, Loteamento Jardim Brasil II, Japaratuba/SE.

3.2. O imóvel é ideal para a atividade a que se destina, que é a realização das atividades escolar dos alunos da rede municipal de ensino, sendo suas estruturas ideais para tal devido às suas características de projeto, boa estruturação e espaço físico, encontra em ótima localização, que é bem servido pelos melhoramentos públicos básicos, tais como água, energia elétrica, pavimentação, serviço postal e coleta de lixo, e apresenta em bom estado de conservação, boa localização e cômoda adequação para o fim a que se destina e, além disso, que o valor do aluguel se encontra em conformidade com o preço praticado no mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação expedido pela Secretaria de Engenharia.

3.3. Galpão amplo comum banheiro.

4. DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS:

4.1. O imóvel será alugado pelo período de 11 meses, conforme especificados no "item 4", podendo ser prorrogados, conforme o disposto na Lei nº 8.245/91, e subsidiariamente ao art. 113 da Lei 14.133/2021. Todas as obrigações serão regulamentadas, através de contrato, com determinações claras e objetivas sobre as atribuições de cada uma das partes.

5. DA DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS:

5.1. Para a concretização do presente termo, será apresentada proposta apresentada pela futura contratada:

DESCRIÇÃO	DURAÇÃO	VALOR ESTIMADO TOTAL CONFORME PESQUISA
Locação de 01 (um) imóvel, localizado na Rua C, 31, Loteamento Jardim Brasil II no Município de Japaratuba/SE, para atender as necessidades Escola Municipal Desembargador Luiz Rabelo Leite.	11 meses	R\$ 6.600,00



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATINGA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 5.1. O prazo de pagamento do valor acima citado deverá ser efetuado até o 10º dia útil do mês subsequente ao vencido, ao Locador, através de seu representante legal ou procurador legalmente constituído.
- 5.2. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado;
- 5.3. Os preços serão fixos e irrevogáveis durante o período contratado.

6. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL:

- 6.1. O prazo de vigência contratual será de onze meses, a contar da assinatura do termo de contrato.

7. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- 7.1. As despesas oriundas da contratação deverão correr por conta da seguinte dotação orçamentária:

- U.O.: 02006 Secretaria Municipal de Educação
- Ação: 2014 Desenvolvimento e Manutenção do Ensino Fundamental
- Elemento da despesa: 33903600 Outros serviços de terceiros - Pessoa Física
- Fonte de Recurso: 15001001

8. DO INÍCIO DOS SERVIÇOS E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO:

- 8.1. O início dos serviços dar-se-á a partir da assinatura do termo de contrato;
- 8.2. O recebimento do objeto dar-se-á de acordo com o art. 145, inciso I, alíneas "a" e "b", do Decreto Municipal nº 4860/2024.
- 8.3. Os serviços executados em desacordo com o estipulado no presente termo serão rejeitados parcial ou totalmente, conforme o caso;
- 8.4. Caberá ao servidor designado pelo setor solicitante, o recebimento e a atestação da(s) Nota(s) Fiscal(is) Fatura(s) correspondentes aos serviços executados, em pleno acordo com as especificações contidas no presente termo, aliado às disposições constantes da proposta da futura contratada.

9. DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES:

- 9.1. O **LOCATÁRIO**, findo e não prorrogado o prazo contratual, e observados os termos deste ajuste, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu descritas no LAUDO DE VISTORIA, assinado nesta data, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ficando impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do **LOCADOR**.
- 9.2. Serão pagas pelo **LOCATÁRIO** as despesas ordinárias de condomínio, consumo de água, luz e limpeza, relacionadas com o objeto da locação.
- 9.3. Correrão por conta do **LOCADOR** as despesas relativas às taxas e impostos que, por força de Lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias de condomínio que porventura venham a existir.
- 9.4. Correrão por conta do **LOCADOR** as despesas com a manutenção preventiva e corretiva predial das instalações.



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

- 9.5. O **LOCADOR** obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitabilidade, cuja perda o **LOCATÁRIO** não der causa.
- 9.6. O **LOCATÁRIO** poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário.
- 9.7. O **LOCADOR** responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros.
- 9.8. O **LOCATÁRIO** poderá fazer reformas no objeto da locação, em estrutura fórmica e outras necessidades, para sua maior comodidade, com autorização por escrito do **LOCADOR**, ficando as benfeitorias incorporadas ao imóvel, não podendo o **LOCATÁRIO** exigir qualquer indenização ou ressarcimento, bem como adquirir direitos de retenção pelas mesmas;

10. DA BASE LEGAL:

10.1. Art. 56 do Decreto Municipal nº 4860/2024, c/c art. 74, inciso V e rol do art. 72, da Lei Federal nº 14.133/2021.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

11.1. No caso de atraso injustificado ou inexecução, total ou parcial, do compromisso assumido com o Município, as sanções administrativas aplicadas à contratada serão:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

11.2. A multa será aplicada até o limite de 30% (trinta por cento) do valor do cachê e, no caso de atraso não justificado devidamente, cobrar-se-á 5% (cinco por cento) por hora, sobre o valor do cachê, o que não impedirá, a critério do Município, a aplicação das demais sanções a que se refere esta cláusula, podendo a multa ser cobrada diretamente da contratada, amigável ou judicialmente;

11.3. Serão considerados injustificados os atrasos não comunicados tempestivamente ou indevidamente fundamentados, ficando sua aceitação a critério da contratante;

11.4. A aplicação das penalidades será precedida da concessão da oportunidade de ampla defesa por parte da contratada, na forma da lei.

12. DOS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:

12.1. A documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:

- Proposta do locador;
- Cópia do documento de registro e posse do imóvel;
- Ato constitutivo do locador;
- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Cópia de RG e CPF do representante do locador;
- Certidão negativa de débitos para com as fazendas federal, estadual e municipal;
- Certidão negativa de débitos do FGTS;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT;
- Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, mediante apresentação de declaração de que não empresa menor.

13. DO PROCEDIMENTO DE GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO:



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

13.1. Na forma do que dispõe o art. 11, caput, do Decreto Municipal nº 4860/2024, será designado servidor para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto;

13.2. Na forma do que dispõe o art. 10, caput, do Decreto Municipal nº 4860/2024, será designado servidor para atuar como gestor do contrato.

14.CONCLUSÃO:

14.1. Considerando a necessidade urgente de disponibilizar um local adequado para as atividades de contra turno dos alunos da rede municipal de ensino, propõe-se a contratação do imóvel localizado povoado Porteiros,s/n, por meio de inexigibilidade de licitação, conforme as disposições da Lei 14.133/2021.

Japaratuba/SE, em 23 de janeiro de 2026.

ERIVALDO GASPAR DE ALMEIDA

Secretário Adjunto de Educação

Decreto nº 12/2025

Responsável pela Elaboração do Projeto Básico

Aprovo!

Em ____/____/2026.

Décio Garcez Vieira Neto

Prefeito do Município