



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE AREIA BRANCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO:

- 1.1. Locação de 01 (um) imóvel, para o serviço de convivência e fortalecimento de vínculos, situado na zona urbana, Localidade Povoado Pedrinhas no Município de Areia Branca/SE.
- 1.2. Dimensionamento: 660m²

2. DA JUSTIFICATIVA:

- 2.1. Considerando a necessidade de um local para abrigar a operação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos desse município, sendo esse, realizado em cada região da cidade, tendo em vista que reduz os custos com o deslocamento para o centro da cidade;
- 2.2. Considerando que o município não possui no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda à necessidade para abrigar a instalação e o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras, Transporte, Urbanismo e Saneamento, bem como da Secretaria Municipal de Agricultura, Irrigação e Meio Ambiente;
- 2.3. Considerando que a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades da Secretaria que necessita do imóvel. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade;
- 2.4. Considerando que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizadas por técnico do Departamento de Engenharia;
- 2.5. Considerando o Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida;

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- 3.1. Um imóvel ideal visando a necessidade de um local para abrigar a operação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos desse município, sendo esse, realizado em cada região da cidade, tendo em vista que reduz os custos com o deslocamento para o centro da cidade.
- Esse tipo de serviço, é regulamentado pela Lei Orgânica da Assistência social, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida das pessoas, o fortalecimento dos vínculos sociais e entre os próprios familiares, de forma, a, manter os preceitos constitucionais, em seu Art. 6º e 194º, em sua redação, boa estruturação e espaço físico, encontrando-se em ótima localização, bem servido pelos



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE AREIA BRANCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO

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 Municipal de Obras, Transporte, Urbanismo e Saneamento (**ART: , emitida em, pelo engenheiro: José Robson Santos da Paixão - CREA-SE 272029395-4**).

4. DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS:

4.1. O imóvel será alugado pelo período de 08 meses, podendo ser prorrogados conforme especificados na Lei 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, para o serviço de convivência e fortalecimento de vínculos, localizado no Povoado Pedrinhas no Município de Areia Branca/SE	08 meses	R\$ 1.000,00

5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

5.1. O prazo de pagamento do valor acima citado deverá ser efetuado até o 5º 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 08 (oito) 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:

Gestão/Unidade: 1827 – Secretaria Municipal de Assistência Social

Programa de Trabalho: 0486- Assistência Social Geral

Elemento da despesa: 33.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Física.

Fonte de Recurso: 15000000

8. DO INÍCIO DOS SERVIÇOS E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO:



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE AREIA BRANCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO

- 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 1490/2024.
- 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.
- 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 1490/2024, 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;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE AREIA BRANCA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E SANEAMENTO

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:

- Cópia do documento de registro e posse do imóvel;
- Cópia de RG e CPF do locador;
- Certidão negativa de débitos para com as fazendas federal, estadual e municipal;
- 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:

13.1. Na forma do que dispõe o art. 11, caput, do Decreto Municipal nº 1490/2024, 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 1490/2024, será designado servidor para atuar como gestor do contrato.

14. CONCLUSÃO:

14.1. Considerando a necessidade urgente de disponibilizar um local adequado para abrigar a operação do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos desse município, sendo esse, realizado em cada região da cidade, tendo em vista que reduz os custos com o deslocamento para o centro da cidade, propõe-se a contratação do imóvel por meio de inexigibilidade de licitação, conforme as disposições da Lei 14.133/2021.

Areia Branca/SE, 05 de maio de 2025.

LEILA GARDÊNIA DE JESUS VIEIRA
Responsável pela Elaboração do Projeto Básico

Aprovo!

Em ____/____/2025.

JAQUELINE SANTOS TAVARES
Prefeito do Município