



## PROCESSO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**OBJETO:** Locação de Imóvel com estrutura física para funcionamento da E.M.E.F. Manoel Castor Braga

**FINALIDADE:** Atender a E.M.E.F. Manoel Castor Braga.

**PROPRIETÁRIO:** Paulo Gregório de Souza

**ÁREA:** 1.920,00 m<sup>2</sup> (frente 50,00 m lado direito 40,00 m, esquerdo 40,00 m e fundo 46,00 m)

**ENDEREÇO:** Travessa Nova Jerusalém, S/N, Bairro – Vila Gabriel.

**I – CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS:** Edificação construída sobre fundação em alicerce corrido, e blocos de concreto simples apoiando baldrames de concreto ciclópico, com nível acima do logradouro frontal, contendo pilares extremos e intermediários com vigas em concreto armado.

**II – FECHAMENTOS, REVESTIMENTOS E ESQUADRIAS:** Fechamentos em panos de alvenaria de blocos cerâmicos a cutelo, revestidos de embaças e rebocos em paredes internas e externas pintadas com tinta PVA látex. As portas internas e externas em madeira almofadada, simples (01 face) com caixilhos e alisares, pintada apenas com selador para madeira.

**III – DISPONIBILIDADE DE CÔMODOS:** Imóvel composto no total.

**IV – FACHADAS:** Fachada pintada com tinta PVA látex na cor branca, contendo janelas laterais e frontais em janelas de correr.

**V – COBERTURA:** Estrutura em madeira de lei com madeiramento montado em terças transversais e caibros longitudinais com ripões de apoio às telhas Plan, duas águas. O telhamento é aparente.

**VI – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Sistema de alimentação bifásica pela Concessionária local de energia (EQUATORIAL);

**VII – ABASTECIMENTO DE ÁGUA ÚNICO:** Sistema de abastecimento de água bruta por distribuição urbana através da concessionária de água.



### VIII – VALORES PRATICADOS

- 1 - Valor Contratado da locação: R\$ 3.000,00 (Três mil reais).
- 2 - Período de locação: 11 de janeiro a 31 de dezembro de 2022.

IX – CONCLUSÃO: Através de inspeção detalhada à todas às dependências do referido prédio, constatou-se que às condições gerais de funcionalidade, tais como: Espaço interno para a que se destina o prédio, iluminação das salas, condições de saneamento (instalações sanitárias e abastecimento de água); Cobertura. Conclui-se apto às condições expedidas neste documento.

São Domingos do Araguaia, 11 de janeiro de 2022.

Assinado digitalmente por ADRIELY LIMA DA SILVA  
03024311289  
ADRIELY LIMA DA SILVA  
03024311289

Responsável técnico

Eng<sup>a</sup>. Civil Adriely Lima da Silva



## PROJETO BÁSICO

### 1. OBJETO

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA, O QUAL SE DESTINA PARA O FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F. MANOEL CASTOR BRAGA.**

### 2. OBJETIVO / FINALIDADE

Garantir o pleno funcionamento dos Serviços essenciais, da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

### 3. JUSTIFICATIVA

A presente locação é justificável pela extrema necessidade de se manter o funcionamento da E.M.E.F. Manoel Castor Braga, mantendo assim o perfeito funcionamento educacional em nosso Município, onde o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades devido a suas dimensões e suas divisões internas, proporcionando o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, outro ponto relevante à locação é a localização centralizada do imóvel e ainda próxima a Avenida que é Avenida principal onde está localizado.

### 4. SÃO OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:

I – manter o imóvel segurado contra incêndio;

II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

III – incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

c) Apresentar Nota Fiscal/fatura no Departamento Financeiro da Prefeitura Municipal, discriminando os serviços, bem como os quantitativos e seus respectivos valores conforme constam discriminados no contrato.

d) Responder pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes da sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo **CONTRATANTE**.

e) Observar rigorosamente as normas legais que regulamentam a prestação dos serviços, em especial, o Código de Defesa ao Consumidor - CDC, cabendo-lhe inteiramente a responsabilidade por eventuais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



transgressões a que der causa.

### Outras obrigações do Locador:

- 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 este 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 contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX – exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

### 5. São obrigações do LOCATÁRIO:

- I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública, IPTU e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- II – conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- III – restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
  - a) de benfeitorias necessárias, quando os **LOCADORES**, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
  - b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.
  - c) Ressarcir eventuais solicitações voltadas ao saneamento das irregularidades verificadas durante a vigência do contrato.
  - c) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitado pelo locador.
  - d) Receber e atestar as notas fiscais/ faturas correspondentes, por intermédio do Departamento Financeiro da Prefeitura Municipal.
  - e) Efetuar o pagamento das notas fiscais / recibos correspondentes aos serviços prestados, no prazo máximo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



de até 30 (trinta) dias úteis, a contar do recebimento das mesmas no Departamento Financeiro da Prefeitura Municipal.

f) Alocar recursos financeiros necessários para cobrir as despesas de execução deste contrato, efetuando os pagamentos em dia, e na forma convencionada.

g) Tomar todas as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas deste contrato.

h) Notificar a Contratada, caso se verifique alguma irregularidade ao presente Contrato.

#### **Outras obrigações do Locatário:**

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;

IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador 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;

X – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se houver;

XII – pagar as despesas ordinárias de condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:



- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, IPTU, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

## 6. DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

## 7. DO LAUDO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de São Domingos do Araguaia, fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

## 8. FUNDAMENTO LEGAL

Locação do Imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal, integralmente, no Artigo 24, Inciso X, da Lei na Lei nº 8666/93 e suas alterações.

## 9. RECURSOS FINANCEIROS:

Os recursos para pagamentos dos serviços a serem contratados, correrão à conta dos recursos da dotação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



orçamentária indicados no(s) Contrato(s).

## 10. VIGÊNCIA CONTRATUAL

A vigência do contrato será até 31 de dezembro de 2022, contados a partir da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93.

## 11. FORMA DE PAGAMENTO:

O pagamento será efetuado, à vista e integralmente, por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pelo locador contratado, em até 15 (Quinze) dias corridos após a apresentação dos documentos de cobrança, e após o aceite/ atesto da nota fiscal fatura pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

Para efeito de pagamento, a Prefeitura Municipal procederá às retenções tributárias e previdenciárias previstas na legislação em vigor, aplicáveis a este instrumento.

As notas fiscais-futuras que apresentarem qualquer tipo de incorreção serão devolvidas aos seus emitentes, que deverão corrigir os vícios que originaram a devolução.

A Prefeitura Municipal se reserve o direito de recusar efetuar o pagamento se os serviços não estiverem de acordo com as especificações contratadas ou apresentarem vícios.

## 12. DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

## 13. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

A entrega do referido objeto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

## 14. DAS PENALIDADES

Em caso de inexecução parcial ou total das condições pactuadas, erro ou mora na execução, garantida a prévia defesa, ficará a CONTRATADA sujeita às sanções previstas na Lei 8.666/93;

A CONTRATADA que, por qualquer forma, não cumprir as normas do contrato celebrado está sujeita à sanções, assegurados o contraditório e ampla defesa.

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 77 a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA

CNPJ: 83.211.391/0001-10

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA



80 da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Ficam assegurados os direitos da Prefeitura Municipal, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei 8.666/93 e suas alterações posteriores.

São Domingos do Araguaia – PA, 11 de Janeiro de 2022.

*Cleuzimar Gonçalves de Oliveira*  
\_\_\_\_\_  
**CLEUZIMAR GONÇALVES DE OLIVEIRA**  
Secretaria Municipal de Educação  
Portaria nº010/2021-PMSDA/GAB