



**POTENGI**  
JUNTOS PODEMOS MAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
ENDEREÇO: RUA JOSÉ EDIMILSON ROCHA Nº135 – CENTRO  
CNPJ: 07.658.917/0001-27



## PROJETO BÁSICO

### 1. OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel localizado na Rua José Edmilson Rocha, nº 309, bairro centro, na cidade de Potengi, estado do Ceará, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Saúde, que comporte as representações que se fizerem necessárias ao adequado funcionamento da Unidade.

### 2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. O Serviço a ser contratado justifica-se pela transferência da sede da Secretaria de Saúde para um local mais acessível na cidade de Potengi, para uma melhor prestação de serviços públicos com qualidade, eficiência e agilidade, facilitando o acesso dos cidadãos de todas as localidades do município aos serviços do públicos.

### 3. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

- 3.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 04 (quatro) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado na forma da legislação vigente.

### 4. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL LOCADO

- 4.1. O recebimento definitivo do imóvel pela Locatária se dará quando da entrega das chaves, após vistoria realizada por servidores da Secretaria de Saúde, acompanhado de fotografias, de recebimento definitivo do imóvel, certificando o atendimento ou não das especificações/exigências contidas no presente projeto, as condições físicas de entrega do imóvel e outras informações que julgarem necessárias.

### 5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (Contratado)

Será de responsabilidade do Locador as seguintes obrigações:

- 5.1. Entregar, a Secretaria de Saúde de Potengi, estado do Ceará, o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento da unidade administrativa a que se destina a locação durante toda a vigência do contrato de locação;
- 5.2. Arcar com o pagamento de impostos, incluindo o IPTU/TLP, taxas, despesas extraordinárias de condomínio (se houver) e prêmio de seguro complementar de incêndio e/ou catástrofes naturais, além de outras despesas de responsabilidade do LOCADOR, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, cujos comprovantes de quitação deverão ser apresentados à Locatária, sempre que exigir a apresentação;
- 5.3. Emitir fatura mensal referente ao valor do aluguel do mês vencido e, se houver, emitir fatura específica quando se tratar de despesas com taxas condominiais;



**POTENGI**  
JUNTOS PODEMOS MAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
ENDEREÇO: RUA JOSÉ EDIMILSON ROCHA Nº135 – CENTRO  
CNPJ: 07.658.917/0001-27



- 5.4. Deverá o Locador observar e cumprir integralmente todas as especificações e obrigações contidas neste Projeto Básico e nas normas vigentes que regem edificações, acessibilidade de portadores de necessidades especiais, construção civil e todas as demais normas vigentes que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente;
- 5.5. Fornecer ao município de Potengi, descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.6. Pagar os impostos, as taxas e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo apresentar os comprovantes de quitação à Locatária;
- 5.7. Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos; realizar manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, de rede e de pontos de telefonia não decorrentes do mau uso, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados;
- 5.8. Deverá o Locador responsabilizar-se pelas condições físicas do imóvel locado, mantendo as condições inicialmente contratadas, quanto a infraestrutura física, inclusive quanto a climatização do ambiente locado e dos elevadores (se houver), arcando às suas expensas com eventuais despesas com as manutenções necessárias corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais disposições legais vigentes;
- 5.9. Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei 8.245/91;
- 5.10. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação;
- 5.11. Informar à Locatária, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 5.12. O Locador deverá cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91;
- 5.13. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, a Locatária é obrigada a consenti-los e, caso os reparos durem mais de dez dias, a Locatária terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato, na forma disposta no artigo 26 da Lei n.º 8.245/91;



**POTENGI**  
JUNTOS PODEMOS MAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
ENDEREÇO: RUA JOSÉ EDIMILSON ROCHA Nº135 – CENTRO  
CNPJ: 07.658.917/0001-27



## **6. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA (Contratante)**

6.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, segundo as normas legais vigentes, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura/Recibo de Pagamento, a ser liquidado até o 30º (trigésimo) dia de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, acompanhado de relatório circunstanciado e das certidões de regularidade exigidas na legislação vigente;

6.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

6.3. Deverá efetuar vistoria do imóvel quando do recebimento das chaves, por meio de servidores designados, os quais deverão emitir relatório circunstanciado de recebimento do imóvel (com fotografias) e que ateste o cumprimento das exigências contidas no presente projeto básico;

6.4. Levar ao conhecimento do Locador, por meio de Notificação, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida, exigindo que seja efetuado os respectivos reparos dentro de um prazo razoável e com a celeridade necessária, para que os serviços prestados não sofram solução de continuidade;

6.5. Levar ao conhecimento do Locador eventuais turbações de terceiros, para que sejam adotadas as devidas providencias de sua alçada com vistas a cessação;

6.6. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei n.º 8.245 de 18.10.1991;

6.7. Finda a locação, restituir o imóvel quando findar a locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado, mediante emissão de relatório circunstanciado de entrega do imóvel a ser elaborado pelo município de Potengi e assinado pelo Locador, com o respectivo aceite, o que representará a devolução do imóvel;

6.8. Fica obrigado, ainda, a cumprir as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, conforme minuta anexa.

## **7. DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

7.1. A proposta será dirigida ao município de Potengi e deverá ser entregue no Protocolo do município, no setor de compras, localizado na prefeitura municipal de Potengi, situado na Rua José Edmilson Rocha, nº 135, centro, CEP 63.160-000, no período de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 08h às 17h;

7.2. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;

7.3. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:

a) Data da emissão da proposta;



**POTENGI**  
JUNTOS PODEMOS MAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
ENDEREÇO: RUA JOSÉ EDIMILSON ROCHA Nº135 – CENTRO  
CNPJ: 07.658.917/0001-27



- b) Conter nome ou razão social do proponente;
- c) Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;
- d) Telefone/e-mail para contato do Proponente;
- e) Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;
- f) Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;
- g) Área útil disponível para locação do imóvel;
- h) Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta; Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);
- i) Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias;

7.4. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida);

7.5. A proposta apresentada pelo proponente deverá conter valor para locação do imóvel compatível com os valores praticados no mercado;

7.6. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Projeto Básico, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;

7.7. Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta;

## **8. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

8.1. Para fins de formalização do contrato de locação do imóvel escolhido, deverá ser apresentada a seguinte documentação pelo proponente (ou quando requerido formalmente pelo município de Potengi):

- a) Escritura do Imóvel ou Termo de Cessão de Direitos;
- g) Certidão de Regularidade Fiscal (União, Estado e município), social e trabalhista do Proprietário do Imóvel;
- h) Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência;



**POTENGI**  
JUNTOS PODEMOS MAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
ENDEREÇO: RUA JOSÉ EDIMILSON ROCHA Nº135 – CENTRO  
CNPJ: 07.658.917/0001-27



i) Laudo técnico (e anotação de responsabilidade técnica registrada) de engenheiro civil registrado no CREA/CE, atestando o bom estado de conservação do imóvel;

## **9. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

9.1. O presente projeto básico foi instruído nos termos do artigo 7º, 14 e 15 da Lei n.º 8.666/1993 e de outras legislações e normas vigentes.

## **10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na seguinte dotação orçamentária: 0701.10.122.0037.2.012.0000 – Elemento de despesa 3.3.90.36.00.

## **11. DO REAJUSTE DE PREÇOS**

11.1. Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou índice oficial adotado pelo Governo do Estado do Ceará, nos termos das normas vigentes.

## **12. DAS SANÇÕES**

12.1. Pela inexecução total ou parcial do previsto no Contrato ou pelo descumprimento das obrigações pactuadas, a Contratante poderá aplicar à Contratada, garantida a prévia defesa, conforme a Lei 8.666/93 e demais disposições legais vigentes.

## **13. DA RECISÃO CONTRATUAL**

13.1. O contrato poderá ser rescindido por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, na forma prevista na Justificativa de Dispensa de Licitação, observado o disposto no art. 78 da Lei n.º 8.666/93 e na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei n.º 8.245/91, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas em outras legislações vigentes que regem a matéria.

## **14. DO PAGAMENTO**

14.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da FATURA ou NOTA FISCAL ou RECIBO devidamente atestado e do aceite da Administração, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária e Financeira do município de Potengi e outras normas vigentes, acompanhados do relatório circunstanciado a ser emitido pelo Executor do Contrato (fiscal) e das respectivas certidões de regularidade fiscal (União, Estado e município), social (INSS e FGTS) e trabalhista;



**POTENGI**  
JUNTOS PODEMOS MAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE POTENGI  
ENDEREÇO: RUA JOSÉ EDIMILSON ROCHA Nº135 – CENTRO  
CNPJ: 07.658.917/0001-27



14.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva das chaves, precedido de vistoria do imóvel por parte da Locatária (Município de Potengi);

## 15. DAS BENFEITORIAS

15.1. As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo Locador sem qualquer ônus à Locatária (Potengi/CE). Caso o Locador não as execute, deverá ser aplicado o artigo 35 da Lei n.º 8.245/91, cabendo ao Executor cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do Locador;

15.2. A título de benfeitorias voluptuárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei n.º 8.245/91.

## 16. DO EXECUTOR

16.1. O município de Potengi (Locatária), por meio de Ordem de Serviço, designará fiscal para o Contrato com a função de fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação de imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas no Decreto Municipal n.º 44, de 13 de setembro de 2021, e na Lei n.º 8.666/93 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito do município de Potengi/CE, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

## 17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. O contrato de locação de imóvel pela Administração Pública, como qualquer outro acordo firmado pela administração, está condicionado às normas gerais de licitação, que na espécie encontra-se a previsão legal de Dispensa de Licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da lei n.º 8.666/93, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na legislação vigente que tratam da matéria.

Potengi/CE, 13 de dezembro de 2021

Luiza Williane Alves Nogueira  
Secretária de Saúde