



**DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DA PARAÍBA**



PROJETO BÁSICO

1 DO OBJETO

Este Projeto Básico visa à locação de imóvel para fins de funcionamento do 2º Núcleo de Atendimento de Campina Grande, de acordo com as seguintes especificações constantes neste documento.

2 DA JUSTIFICATIVA

Considerando que o atendimento do 2º Núcleo de Atendimento de Campina Grande vem aumentando consideravelmente, inclusive, com a possibilidade próxima de instalação do Núcleo de Saúde, bem como, implantação de atendimento às famílias de apenados, com acompanhamento de assistente social e psicólogo, necessitando para tanto de espaço físico para atender a essas necessidades, em virtude dos atendimentos que devem ocorrer em espaço reservado.

Considerando que o espaço atualmente utilizado para os trabalhos de atendimento no prédio do atual Núcleo, situado na Rua Cel. José André, 95, Centro Campina Grande, tornou-se pequeno e inadequado ante a ampla assistência desenvolvida pela Defensoria Pública.

Considerando que o atual prédio onde funciona o Núcleo de Atendimento está defasado no seu espaço físico e já não atende ao mínimo necessário para um trabalho satisfatório, até porque existem convênios com as Faculdades FACISA, SESREI e MAURICIO DE NASSAU, todas de Campina Grande, no intuito de receber estudantes universitários para a prática de estágio.

Considerando que existe próximo ao atual Núcleo, um imóvel com amplo espaço para atendimento, que seguramente suportará as demandas e aos interesses dos trabalhos a serem realizados em prol dos assistidos, contando com acessibilidade para pessoas especiais (idosos, gestantes e deficientes), com localização a Av. Rio Branco, Centro, C. Grande-PB, próximo também ao TERMINAL DE INTEGRAÇÃO de ônibus (coletivos).

Considerando, por fim, que o 2º Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública de Campina Grande engloba várias Comarcas, que corresponde a uma população flutuante de 1.000.000 (um milhão) de habitantes.

No intuito de manter o andamento das atividades, garantindo assim os direitos da camada social menos favorecida, faz-se necessário fortalecer e aperfeiçoar as ações do Núcleo de Atendimento.

Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização, quais sejam proximidade ao Terminal de Integração de ônibus coletivo, em local de fácil localização e acesso para os assistidos, em centro urbano de grande circulação e com valor dentro inferior ao que atualmente vem sendo pago da locação do prédio onde funciona o atual e que atenderá perfeitamente aos interesses da instituição.

Diante dos motivos apresentados pelo Defensor Público/Coordenador do 2º Núcleo de Atendimento de Campina Grande, a locação em apreço, se justifica pela necessidade de garantir a manutenção das atribuições finalísticas do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública em Campina Grande.

3 FUNDAMENTO LEGAL

A contratação para locação do imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal no inciso X, do artigo 24, da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações, que prevê como exceção, a contratação de forma direta para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública.

4 DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

NÚCLEO DE ATENDIMENTO DE CAMPINA GRANDE	
DO LOCAL	O imóvel a ser alugado deverá estar localizado em área central da cidade e deverá atender os requisitos mínimos dispostos na justificativa do presente Projeto.
ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL	A especificação do imóvel deverá ser de acordo com a necessidade apresentada na exposição de motivos pelo Defensor Público/Coordenador do 2º Núcleo de Atendimento de Campina Grande. Além disso, deverá estar condicionada a plena demonstração prévia de que o valor proposto para locação é compatível com os preços praticados no mercado sob pena de ser declarada irregular e anulada.
ÁREA EM M ²	De acordo com a necessidade da Instituição, a metragem pretendida é de aproximadamente 450m ² .

5 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do locador:

- 5.1 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- 5.2 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.3 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.4 Exibir, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

5.5 Receber o pagamento do aluguel nas condições pactuadas;

5.6 Apresentar quitação ou recibo de pagamento com discriminação de importâncias pagas à **LOCATÁRIA**, para efeitos do acompanhamento da regularidade jurídica e fiscal;

5.7 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da **LOCATÁRIA**;

5.8 Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.9 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte.

6 DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da Defensoria Pública:

6.1 Servir do imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina;

6.2 Pagar o aluguel nas condições pactuadas;

6.3 Solicitar e manter em arquivo os comprovantes de pagamentos dos aluguéis e demais despesas realizadas;

6.4 Entregar o imóvel, ao fim da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ou mediante indenização ao (à) **LOCADOR (A)** pelos prejuízos causados;

6.5 Receber o imóvel, bem como entregá-lo, após vistoria realizada por um representante de cada parte;

6.6 Levar imediatamente ao conhecimento do (a) **LOCADOR (A)** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.7 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;

6.8 Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do (a) **LOCADOR (A)**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel caso os reparos durem mais de dez dias;

6.9 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do (a) **LOCADOR (A)**.

7 DOS ENCARGOS

7.1 Os encargos provenientes do imóvel serão atribuídos às partes conforme o disposto na Lei nº 8.245/91. Nos casos em que a referida lei prevê a possibilidade de qualquer das partes vir a assumir um encargo, prevalecerá o disposto no presente contrato.

7.2 São encargos devidos pelo (a) **LOCADOR (A)**:

I – os impostos e taxas, como IPTU e TCR, condomínio, bem como os demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

II – o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incida ou venha a incidir sobre o imóvel, devendo ser providenciado o fornecimento de cópias à **LOCATÁRIA**, sempre que solicitado, para efeito de acompanhamento da regularidade jurídica fiscal do imóvel;

III – as despesas extraordinárias de condomínio, como:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

7.3 São encargos devidos pela **LOCATÁRIA**, além do aluguel fixado:

- I – as despesas ordinárias de condomínio, discriminadas na proposta tais como:
- a) taxa de condomínio;
 - b) consumo de água, esgoto, gás e energia elétrica das áreas de uso comum;
 - c) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - d) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - e) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

8 DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo (a) **LOCADOR (A)**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

9 VIGÊNCIA

9.1 O contrato de locação terá vigência de **05 (cinco) anos**, a partir da data de sua assinatura, podendo ser renovado oportunamente, conforme interesse das partes, ou por interesse da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

9.2 O contrato somente terá efeitos para pagamento de aluguéis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega e recebimento do imóvel, o que será feito em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.

9.3 A entrega do imóvel pelo Locador à Locatária, no início da locação, será realizada após as adequações necessárias e acordadas, e deverá respeitar as especificações e os prazos definidos pela Defensoria Pública.

9.4 Fica assegurada a continuidade do contrato, mesmo em caso de alienação nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/1991 e art. 167, inciso I item 3 da Lei nº 6.015/1973. Na hipótese de ser o (a) **LOCADOR (A)** pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

9.5 Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, a **LOCATÁRIA** terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

10 DO PAGAMENTO

10. O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês. Os pagamentos serão efetuados pela **LOCATÁRIA**, mediante ordem bancária para crédito em conta do (a) **LOCADOR (A)**, em moeda corrente nacional, em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da Nota Fiscal, Fatura ou Recibo, depois do aceite/atesto DEFINITIVO e liberação da documentação pela CONTRATANTE.

11 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Na disponibilidade orçamentária deverá haver previsão para pagamento das despesas relativas ao aluguel e taxas conforme a proposta.

12 DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A Defensoria Pública designará, formalmente, na forma do art. 67, da Lei n.º 8.666/93, um responsável para atuar como Fiscal do Contrato, que acompanhará e fiscalizará a utilização do imóvel para os devidos fins especificados neste Projeto Básico, que deverá registrar toda e qualquer ocorrência e/ou deficiência verificada no imóvel durante o período contratado.

João Pessoa, 24 de fevereiro de 2017.


Carla Emilia S. Formiga Barros
Gerente de Administração e de Tecnologia da Informação

