



**DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DA PARAÍBA**



## **PROJETO BÁSICO**

### **1 DO OBJETO**

Este Projeto Básico visa à locação de imóvel para fins de funcionamento do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública em João Pessoa, de acordo com as seguintes especificações constantes neste documento.

### **2 DA JUSTIFICATIVA**

Considerando que o espaço físico atualmente utilizado para o atendimento no atual prédio onde funciona o Núcleo de Atendimento, localizado na Avenida Rodrigues de Carvalho, Nº 34, Edifício Felix Cahino, Centro, desta Capital, tornou-se pequeno e inadequado face a ampla assistência desenvolvida pela Defensoria Pública.

Considerando a existência de um imóvel com amplo espaço para atendimento, que seguramente suportará as demandas e aos interesses dos trabalhos a serem realizados em prol dos assistidos, com localização à Av. Trincheiras, 358, Centro, nesta Capital.

Considerando, ainda, que o referido imóvel é de fácil acesso aos meios de transportes utilizados pelos assistidos que procuram o atendimento a justiça.

Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de fácil localização e acesso para os assistidos, em centro urbano de grande circulação e com valor 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 pela Defensoria Pública/Chefe Gabinete, a locação em apreço, se justifica pela necessidade de garantir a manutenção das atribuições finalísticas do Núcleo de Atendimento da Defensoria Pública em João Pessoa.

### **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 precípua da Administração Pública.

### **4 DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

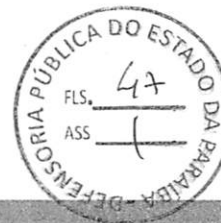
## NÚCLEO DE ATENDIMENTO DE CAMPINA GRANDE

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DO LOCAL</b>                 | 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.                                                                                                                                                                                    |
| <b>ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL</b> | A especificação do imóvel deverá ser de acordo com a necessidade apresentada na exposição de motivos pela Defensora Pública/Chefe Gabinete. 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. |
| <b>ÁREA EM M<sup>2</sup></b>    | De acordo com a necessidade da Instituição, a metragem pretendida é de aproximadamente 500m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                         |

## 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, 20 de março de 2017.

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