



PROJETO BÁSICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel comercial que atenda às necessidades e usos da **Gerência Regional do Trabalho em Passo Fundo/RS**.

1.2. Há particularidades no imóvel atualmente locado, cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha, sendo inexigível a licitação nos termos do Inc. V do art. 74 da Lei 14.133/2021.

1.3. Conforme Portaria nº 19.385/2020 a área máxima e mínima do imóvel deveria ser, para fins de dimensionamento preliminar, de:

ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA = 283,00 m²

ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA = 378,00 m²

1.4. Entretanto, a dimensão do imóvel atual de 572,72 m² é justificada por existir áreas específicas no imóvel para atendimento das ações da fiscalização do trabalho que necessitam de isolamento e segregação de espaços, bem como armazenamento de documentação e guarda da frota veicular. Também se justifica o afastamento da Portaria 19.385/2020, visto que os custos já aplicados na adaptação da infraestrutura do imóvel em questão somado às despesas com a mudança e adaptação de outro imóvel, objeto de contrato de nova locação, conforme Mapa Comparativo, Doc. SEI 49101073, demonstra economicidade na permanência no imóvel atual.

2. DAS JUSTIFICATIVAS DA NECESSIDADE E DA ESCOLHA DO IMÓVEL

2.1. Encaminhada solicitação de consulta ao SISREI, para verificação de disponibilidade de Imóvel da União na localidade de **Passo Fundo/RS**, registrada sob nº RS-0043/2025, conforme Doc. SEI 49101066.

2.2. A presente contratação justifica-se pela necessidade de imóvel para atender às necessidades precípua da administração, sediando a Gerência Regional do Trabalho em **Passo Fundo**, para execução das atividades finalísticas de fiscalização do trabalho, mediação e relações do trabalho, análise de recursos de seguro desemprego e demais políticas de fomento ao trabalho, em ambiente acessível nos termos das Leis nº 10.098/00 e nº 13.146/15 e Normas ABNT 9050/2015.

2.3. Havendo negativa de disponibilidade de imóvel da união que atenda aos requisitos especificados, a permanência no imóvel atual, torna-se premente, sendo a única alternativa possível para que o órgão possa continuar o desenvolvimento de suas atividades.

2.4. A escolha do imóvel a ser locado obedecerá ao atendimento dos requisitos dispostos no presente projeto básico.

3. DO OBJETIVO

3.1. Atender às necessidades da **Gerência Regional do Trabalho em Passo Fundo**, com ambiente de trabalho adequado, bem dimensionado às suas atividades laborais, infraestrutura para suportar rede lógica, telefônica e carga elétrica.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL E ENQUADRAMENTO DA ESPÉCIE COMO CONTRATAÇÃO DIRETA

4.1. A locação obedecerá às disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, demais normas de direito público e, de forma subsidiária, os preceitos previstos na Lei nº 8.245/91 e no Código Civil.

4.2. Destarte, em consonância com o referido mandamento constitucional, visualiza-

se possibilidade legal de contratação direta para o procedimento de locação do imóvel em comento, de acordo com o que preceitua a Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 51. Ressalvado o disposto no [inciso V do caput do art. 74 desta Lei](#), a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4.3. Tendo em vista a literalidade do inciso, percebe-se que, para se atestar a higidez do processo de Inexigibilidade de licitação no caso concreto, há de se atentar para duas condicionantes:

a) O imóvel ostenta o caráter de relevância à Administração, delineada sua escolha, mediante cotejo entre as necessidades de instalação do órgão público, dimensão e localização;

b) O preço de locação deverá ser compatível com o mercado, conforme Quadro Comparativo de Preços (Doc SEI 49101069).

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1. O imóvel deverá ter área máxima de 378,00 m², com aproveitamento de área computável de 240m²

5.2. A área computável de 240 m² corresponde à:

5.2.1. a) Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel - 70 a 82% (setenta a oitenta e dois por cento) da área computável total.

5.2.2. b) Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como: copa, sanitários, espaços multiuso, espaços de convivência, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, depósitos e almoxarifados voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc... - 18 a 30% (dezoito a trinta por cento) da área computável total.

5.3. Área Não Computável: área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel (max. de 30% da área total), dividindo-se em

5.3.1. a) Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, medidores, quadros técnicos, garagens etc; e

5.3.2. b) Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como, área de espera para atendimento ao público, etc..

5.4. O imóvel deverá possuir minimamente 03 boxes de garagem, 04 banheiros (sendo dois para uso dos servidores e dois para o público externo, dos quais no mínimo 01 adaptado PCD), 01 sala de recepção e no mínimo 10 salas de escritório ou possibilidade de adaptação com divisórias.

5.5. O imóvel deverá atender à legislação, conforme especificado no Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel abaixo:

Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel

ACESSIBILIDADE	Leis nº 10.098/00 e nº 13.146/15 e Normas ABNT 9050/2015
PPCI	Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013 (atualizada até a Lei Complementar n.º 15.726, de 26 de outubro de 2021)

5.6. O imóvel deverá localizar-se na área central da cidade de Passo Fundo ou próximo ao acesso regular de transporte público.

5.7. A proposta deverá contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada e informações conforme Apêndice I do presente Projeto Básico.

5.8. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

5.8.1. Deverá obedecer à NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão.

5.8.2. Iluminação: Preferencialmente lâmpadas LED;

5.9. Havendo interesse do locador na realização das adaptações, a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que o locatário remunere por esses serviços, descontando-se aqueles custos já amortizados. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências do Locatário.

6. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E REGULARIDADE

6.1. Comprovação por meio de apresentação de Registro de Imóvel, atualizado, de que o locador mantém a qualidade de proprietário e/ou legítimo possuidor do imóvel, com poderes para dispor da posse, dela não constando a averbação/registro de qualquer ônus, gravame, impedimento ou embaraço que possa representar risco à posse direta transferida do locador ao locatário

6.2. Para verificação da regularidade do Contratado serão consultados:

a) Sistema Unificado de Fornecedores (SICAF).

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br).

c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade__adm/con_sultar_requerido.php).

d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), de que trata a Lei nº 12.440/2011 (<http://www.tst.jus.br/certidao>).

7. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

7.1. O valor unitário referencial do m² do aluguel mensal é de R\$ 17,46 (dezesete reais e quarenta e seis centavos) e a metragem considerada de 572,72 m². O valor global referencial mensal é de **R\$ 9.999,99** (nove mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos) e o valor global para 60 (sessenta) meses é de **R\$ 599.999,40** (quinhentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e nove reais e quarenta centavos).

7.2. Para fixação do Valor Máximo Aceitável foram realizadas 06 (seis) pesquisas independentes, em 03 (três) imobiliárias especializadas, juntadas sob SEI 49101068, nos termos do Inc. III e IV do art, 5º da Instrução Normativa Nº 65, de 07 de julho de 2021. O método matemático utilizado foi a média simples dos valores obtidos, que demonstra que o valor mensal máximo da locação está de acordo o preço praticado no mercado.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas com a locação do imóvel correrão à conta da seguinte dotação Orçamentária (ou crédito orçamentário); UGR 400079; PI; S6410SRA; PTRES: 235735, FONTE: 100A002TQ, , Elemento

Despesa (ED); 339036 ou 339039 - à conta da Lei 2024.

8.2. Será emitida Nota de Empenho na Modalidade Estimativo, à conta da Dotação Orçamentária acima especificada, para atender às despesas inerentes ao Contrato.

9. DO RECEBIMENTO DO OBJETO

9.1. A proposta de Locação deverá ser encaminhada eletronicamente para o endereço de e-mail: **cpl.rs.samf@economia.gov.br** ou encaminhadas através de carta registrada, SEDEX, para o endereço: Avenida Loureiro da Silva, nº 445, 8º andar, Sala 851, Bairro Centro Histórico - Porto Alegre - RS, CEP 90013-900; Serviço de Licitações e Contratos da Divisão de Administração e Logística da Superintendência Regional de Administração do MGI no Estado do Rio Grande do Sul (SELIC/DIAL/SRA-RS), .

9.2. Prazo de recebimento da proposta entre os dias 10/03/2025 a 20/03/2025.

9.3. O prazo de validade da proposta que deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de recebimento da mesma.

9.4. A proposta entregue será avaliada pela Equipe de Licitações e Contratos que verificará o atendimento às condições e exigências contidas no Projeto Básico.

9.5. Após avaliação da proposta, o imóvel ofertado será vistoriado.

9.6. A **Gerência Regional do Trabalho em Passo Fundo/ RS**, por meio de servidor designado, procederá à vistoria no imóvel, para verificação de sua aderência às especificações contidas na proposta e no presente projeto básico.

9.7. Após vistoria inicial e avaliação prévia do bem, será iniciado o processo de locação de imóvel por meio da publicação de Inexigibilidade de Licitação e assinatura do instrumento contratual.

9.8. A partir da do recebimento definitivo e assinatura do contrato iniciar-se-á o período locatício.

10. DAS BENFEITORIAS

10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido à **LOCADORA** nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e as deteriorações decorrentes do uso normal.

10.3. Fica proibida a realização de benfeitorias voluptuárias e que se mostrem antieconômicas.

11. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. O Contrato vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado, por interesse da Administração, até o limite decenal, nos termos do Art. 108 da Lei 14.133/2021.

11.2. As prorrogações serão formalizadas mediante termo aditivo, condicionadas ao valor de mercado, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas.

11.3. Na hipótese de não haver interesse na prorrogação do Contrato, a parte não interessada na prorrogação da avença deverá manifestar, por escrito, sua intenção, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do ajuste.

11.4. O Contrato continuará em vigor na hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou da posse do imóvel locado, ao que não se opõe a **LOCATÁRIA**, diante da obrigação prevista em Contrato.

11.5. Caso a **LOCADORA** manifeste o interesse em vender o imóvel, fica assegurado o direito de manifestação e preferência, conforme o Art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

11.6. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a **LOCATÁRIA** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial,

extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, conforme o Art. 27 da Lei nº 8.245/91.

11.7. A comunicação de que trata o item anterior deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

12.1. As obrigações da locadora constam na Minuta de Contrato (SEI nº 49101082).

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

13.1. As obrigações da locatária constam na Minuta de Contrato (SEI nº 49101082).

14. DO PAGAMENTO

14.1. As obrigações relacionadas ao pagamento constam na Minuta de Contrato (SEI nº 49101082).

15. DA GARANTIA

15.1. Por se tratar de contrato de locação de imóvel, possuindo um risco muito baixo, não será exigida a apresentação de garantia.

16. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

16.1. Cláusula de Reajuste consta na Minuta de Contrato (SEI nº 49101082).

17. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

17.1. Conforme o Art. 117 da Lei nº 14.133/2021, será indicado um representante da Administração por ato do Superintendente Regional de Administração do MGI no Estado do Rio Grande do Sul para acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, bem como para atestar as Notas Fiscais/Faturas.

17.2. O representante da Administração anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com o Contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

17.3. Em caso de não conformidade, a **LOCADORA** será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas para as providências, no que couber.

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. As sanções administrativas constam na Minuta de Contrato (SEI nº 49101082).

19. DA RESCISÃO DO CONTRATO E DA ENTREGA DO IMÓVEL

19.1. A **LOCATÁRIA**, no seu legítimo interesse, poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

19.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à **LOCATÁRIA**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do Contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas no instrumento.

19.3. Também constitui motivo para a rescisão do Contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis a essa relação locatícia.

19.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam o inciso VIII e § 2º Inc. I do Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, tendo ainda direito a:

- a) Pagamentos devidos pela execução do Contrato até a data da rescisão.
- b) Pagamento do custo da desmobilização.

19.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, a **LOCATÁRIA** decida devolver o imóvel e rescindir o Contrato, antes do

término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Nessa hipótese, caso não notifique tempestivamente a **LOCADORA**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a um aluguel, segundo a proporção prevista no Art. 4º da Lei nº 8.245/1991, e no Art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

19.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a **LOCATÁRIA** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

19.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

19.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

19.9. O termo final do contrato dar-se-á com a assinatura, pela **LOCADORA**, do **Termo de Recebimento do Imóvel**, o qual deverá ser entregue à **LOCATÁRIA** após ser o mesmo desocupado e vistoriado para constatação do cumprimento das obrigações previstas no contrato, mormente ao seu estado físico, e quando liquidados todos os encargos devidos, sem prejuízo do direito da **LOCADORA** de cobrar os eventuais débitos pendentes.

19.10. A **LOCADORA** está obrigada a vistoriar e assinar o **Termo de Recebimento do Imóvel** na data final da desocupação. Sua recusa na assinatura não implicará prorrogação automática do ajuste.

Integram este Projeto Básico, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

- **Apendice I** – Informações Essenciais do Imóvel;
- Anexo I - Modelo de Apresentação de Proposta
- Anexo II - Minuta de Contrato
- Anexo III - Modelo de Declaração de Inexistência de Nepotismo

À consideração do Órgão Demandante.

Documento assinado eletronicamente

CRISTIAN BELCHIOR ANTON

Administrador - CRA/RS nº 32.212

De Acordo

Documento assinado eletronicamente

CLAUDIR ANTÔNIO NESPOLO

Superintendente Regional do Trabalho e Emprego no RS

Aprovo

Documento assinado eletronicamente

JOÃO GURSKI RODRIGUES

Chefe da Divisão de Administração e Logística

APÊNDICE I
INFORMAÇÕES ESSENCIAIS DO IMÓVEL

Nome do Empreendimento:
Localização:
Unidade/Andar Disponível:
Área Total: (em m ²)
Área Útil: (em m ²)
Valor Aluguel Mensal: (em R\$)
Valor do Condomínio (sem IPTU): (em R\$)
Serviços inclusos no valor do Condomínio:
Nome do Proprietário/Corretor:
CPF/CNPJ do Proprietário/ Locador:
Telefone (s) para Contato:
<u>Outras Informações</u>
Ar Condicionado: () Central () Split () Janela () Outro: ____
Sanitários: (quantidade por pavimento) ____
Copas: (quantidade por pavimento): ____
Vagas de Garagem: (número de vagas fixas + avulsas) ____
Quantidade de Elevadores: ____
Sistema de Controle de Acessos de Usuários: () Sim () Não
Sistema de Controle de Acessos de Visitantes com Identificação: () Sim () Não
Circuito Fechado de TV (CFTV): () Sim () Não
A edificação cumpre as exigências de acessibilidade (NBR 9050)? () Sim () Não
Orientação da maioria das aberturas em relação ao sol: () Norte () Sul () Leste () Oeste
Possui “Habite-se”? () Sim () Não
Possui PPCI? () Sim () Não
Fotos do Imóvel (fachada, laterais e área interna) em arquivo eletrônico armazenado em em mídia digital;
Convenção e instituição de Condomínio se for o caso.



Documento assinado eletronicamente por **Cristian Belchior Anton**, **Administrador(a)**, em 13/03/2025, às 14:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Claudir Antônio Nespolo**, **Superintendente Regional do Trabalho**, em 13/03/2025, às 14:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **49101079** e o código CRC **1ED387C4**.

Referência: Processo nº 11080.000262/2025-12.

SEI nº 49101079