

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

Locação do imóvel constituído sala comercial nº 101, localizada na rua Minas Gerais, 832, Centro, Divinópolis/MG, de 120 m², com 01 (uma) vaga de garagem, de propriedade da empresa Mameri & Pires Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.879.605/0001-92.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais – CRECI/4ª Região não é proprietário de imóvel na cidade de Divinópolis/MG.

A Delegacia Regional de Divinópolis está instalada em imóvel locado pelo Órgão, compreendido pela sala de nº 804, localizada na Rua Santo Antônio, 420, Centro, com aproximadamente 37 m².

Contudo, devido à prosperidade do mercado imobiliário na localidade e região, referido imóvel não mais satisfaz os interesses do CRECI/MG. Com efeito, necessita o Órgão ampliar fisicamente a Delegacia, em razão do aumento da demanda de atendimento ao público externo e também das atividades administrativas, em razão do crescimento do número de registros de profissionais e de empresas imobiliárias.

Todavia, considerando a inexistência de sala contígua para locação, torna-se inviável a realização das ampliações necessárias para uma boa instalação.

Também, a sala não possui vaga de garagem, necessitando o CRECI/MG atualmente locar vaga de estacionamento para o veículo utilizado pela fiscalização na cidade e região.

Por fim, pretende o CRECI/MG instalar a Delegacia em imóvel que receba um auditório com capacidade aproximada de 30 (trinta) pessoas, o qual será dedicado principalmente à realização de atos solenes de entregas de carteiras profissionais aos novos corretores de imóveis, o que gerará economia para o Órgão relativamente à locação de espaços destinados à realização de eventos desse jaez.

2.2. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A contratação será realizada diretamente, com fulcro no inciso V, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, e no inciso II, do artigo 20, da Instrução Normativa nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

De início, deve ser ressaltado ser inaplicável ao CRECI/MG disposto nos incisos I e II, da referida IN nº 103/2022.



1/6

Conforme o artigo 73, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

A justificativa para a inexigibilidade envolvendo locação de imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 73, 5º), repetidos no § 3º, do artigo 24, da mencionada IN:

I – Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e 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.

O disposto no inciso II é inaplicável ao CRECI/MG, como já esposado.

Relativamente ao disposto no inciso I, a avaliação prévia de imóvel demonstra que o valor da locação está abaixo do preço de mercado.

Quanto à singularidade do objeto, primeiramente deve ser dito que em um município pequeno como Divinópolis não há muitas opções de locação para imóveis que atendam às necessidades do CRECI/MG, principalmente sem necessidade de quaisquer reformas, como no caso concreto.

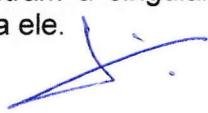
A sala atende ao interesse público com relação à metragem necessária para as acomodações pretendidas pelo CRECI/MG, inclusive no que concerne à vaga de garagem para guarda do veículo de propriedade do Órgão, utilizado pela fiscalização do exercício da profissão de corretor de imóveis na cidade e região.

A proprietária do imóvel realizará todas as reformas de adequação no ambiente, conforme layout a ser definido pelo CRECI/MG, sem quaisquer custos para Órgão, sem necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, o que incidiria em mais custos adicionais, vejamos:

1. Auditório capacidade para 30 (trinta) pessoas
2. Copa/cozinha
3. Sala para Delegado Regional e de reuniões
4. Sala para atendimento
5. Ambiente para a recepção dos profissionais e público externo

A reforma será realizada antes do início da vigência da locação, gerando, também, economia para o CRECI/MG no que concerne ao pagamento de alugueis sem a efetiva ocupação do imóvel correspondente.

Tais justificativas demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pelo CRECI/MG e evidenciam vantagem para ele.



2/5

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta o atendimento da necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalte-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

3. DO PRAZO DA CONTRATAÇÃO

A locação deverá ser firmada pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

4. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

O valor global anual da contratação é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), considerando o aluguel mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

5. DO REAJUSTE

O aluguel sofrerá correção anual tendo por base a variação do índice de preços ao consumidor amplo – IPCA, ou outro equivalente que o substitua.

6. DO PAGAMENTO, DOS CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ENTRE A DATA DO ADIMPLEMENTO E A DO EFETIVO PAGAMENTO, DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES E DOS CASOS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

Prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia entre o particular e a Administração Pública é contrato da administração (e não contrato administrativo). Isto é, a Administração Pública atua como se um particular fosse, sendo aplicando, na essência, o regime de direito privado.

Registre-se que a previsão do item 1, da alínea "a", do parágrafo único, do artigo 1º, da Lei nº 8.245/1991, refere-se à locação de imóveis em que o Poder Público seja locador, na qualidade de proprietário, e não locatário.

Assim, tais conteúdos serão objeto de acordo entre as partes e inseridos do contrato de locação, com as seguintes ressalvas:

1. O pagamento dos alugueis deverá ser relativo ao mês vencido
2. O locador deverá manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a qualificação
3. O locador deverá cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.

7. DAS DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

As despesas decorrentes da contratação correrão pelas seguintes dotações orçamentárias: 6.3.1.3.04.01.027 – Locação de Bens Imóveis; 6.3.1.3.04.01.028 – Condomínios; 6.3.1.3.04.01.051 – Impostos, Taxas, Multas e Juros e 6.3.1.3.04.01.024 – Seguro de Bens Imóveis.

8. DOS PRECEITOS DE DIREITO PÚBLICO

8.1. Apesar da natureza privada reconhecida, o fato de ter a Administração Pública num dos polos da relação jurídica locatícia não afasta a observância de preceitos de direito público.

8.1.1. Assim, para fins de habilitação, serão exigidos os seguintes documentos:

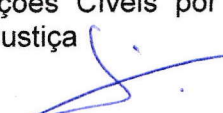
- A) Contrato social em vigor
- B) Contrato de Intermediação/Administração de Imóveis formalizado com a corretora de imóveis, se for o caso
- C) Documento de posse do imóvel
- D) Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)
- E) Regularidade perante a Fazenda Federal
- F) Regularidade perante a Fazenda Municipal
- G) Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei
- H) Regularidade perante a Justiça do Trabalho
- I) Certidão de falência e concordata
- J) Cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do artigo 7º, da Constituição Federal.

Ainda, deverá ser verificada a existência de sanção que impeça a contratação, mediante a consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU.

Por força do artigo 12, da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, deverão ser realizadas consultas nos cadastros abaixo relacionados, relativamente ao sócio majoritário:

A) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União

B) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça



4/5

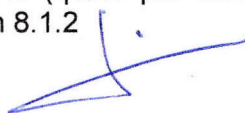
C) Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU.

8.1.2. A locadora será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

- A) Dar causa à inexecução parcial do contrato
- B) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano ao CRECI, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo
- C) Dar causa à inexecução total do contrato
- D) Ensejar o retardamento da execução do objeto sem motivo justificado
- E) Prestar declaração falsa durante a execução do contrato
- F) Praticar ato fraudulento na execução do contrato
- G) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza
- H) Praticar ato lesivo previsto no artigo 5º, da Lei no 12.846/13.

8.1.3. Serão aplicadas à locadora pelas infrações administrativas previstas as seguintes sanções:

- A) Advertência, quando a locadora der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave
- B) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas B, C e D, do subitem 8.1.2, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave
- C) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas E, F, G e H, do subitem 8.1.2, bem como nas alíneas B, C e D, do mesmo subitem, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave
- D) Multa moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias
- E) Multa compensatória de 10% (dez por cento) do valor do contrato, para as infrações descritas nas alíneas E, F, G e H, do subitem 8.1.2
- F) Multa compensatória de 30% (trinta por cento) do valor do contrato, para a infração descrita na alínea C, do subitem 8.1.2
- G) Multa compensatória de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do contrato, para a infração descrita na alínea B, do subitem 8.1.2
- H) Multa compensatória de 15% (quince por cento) do valor do contrato, para a infração descrita na alínea D, do subitem 8.1.2



5/6

I) Para a infração descrita na alínea A, do subitem 8.1.2, a multa compensatória será de 20% (vinte por cento) do valor do contrato

9. DA FISCALIZAÇÃO

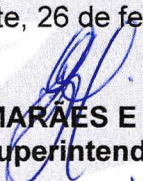
9.1. A fiscalização do Contrato de Locação será exercida por um representante do CRECI/MG, denominado fiscal do contrato, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

9.1.1. O fiscal ficará responsável pelo pagamento pontual dos aluguéis, pela verificação das condições de contratação com a Administração Pública, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.3. A locadora poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2024.


LUIZ GONZAGA GUIMARÃES E GARCIA DE CARVALHO
Superintendente

8/6