



TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

Locação de imóvel situado à Rua Conego Vicente, nº 71- Bairro Centro- Pouso Alegre. Para implantação do Centro Integrado de Operações em Segurança Pública – CIOSP e sediar a Superintendência de defesa Civil e social da Prefeitura Municipal de Pouso Alegre – MG.

2 – ANALISE DE RISCOS

A análise de risco de contratação na Administração Pública é um processo essencial para garantir a eficiência e a transparência na gestão dos recursos públicos. Diante disso, é necessário identificar as necessidades específicas da Administração Pública em relação ao imóvel a ser locado.

Objeto: Locação de imóvel comercial, com localização na área central e/ou adjacentes de Pouso Alegre/MG, com medida aproximada de 450m² de área construída, correspondendo a um amplo espaço, com no mínimo 04 pavimentos, possuindo elevador, estacionamento, com janelas amplas sendo um ambiente adequado com acessibilidade e que contenha AVCB, boa ventilação, luminosidade e instalações elétricas, sanitárias, entre outras que atendam as necessidades para implantação de um Centro Integrado de Operações em Segurança Pública – CIOSP, bem como as necessidades para sediar a Superintendência de Defesa Civil e Social.

Riscos Identificados:

- **Estrutura do imóvel:** A estrutura do imóvel precisa ser adequada para suportar a instalação de equipamentos e infraestrutura necessários para o funcionamento do CIOSP e da Defesa Civil.
 - ✓ Solução: Contratar profissionais qualificados para realizar inspeções técnicas, identificando possíveis falhas estruturais que possam comprometer a segurança das operações.



- **Laudo de vistoria:** A existência do laudo é fundamental para garantir que o imóvel atenda às normas de segurança e prevenção de incêndios.
 - ✓ Solução: Em caso de inadequações identificadas no laudo, estabelecer um plano de ação para corrigir as falhas detectadas antes de iniciar as operações no local.
- **Mercado imobiliário local:** fazer uma avaliação mercadológica a fim de identificar o valor mais vantajoso para a Administração.
 - ✓ Solução: Analisar o valor de mercado dos imóveis em comparação com as necessidades específicas do projeto, visando identificar a opção mais vantajosa para a Administração Pública.
- **Capacidade financeira da administração pública:** verificar se a dotação orçamentária cobrirá os custos mensais do aluguel.
 - ✓ Solução: Caso necessário, buscar alternativas de financiamento ou realocação de recursos para garantir a viabilidade financeira do projeto a longo prazo.

Contenção de Riscos:

Para a contenção de risco da contratação, a secretaria adotou diversas medidas preventivas.

Referente à estrutura do imóvel, foram verificadas as condições estruturais do imóvel, levados em consideração aspectos como a resistência das paredes, a existência de espaços adequados para a instalação dos equipamentos de tecnologia e a infraestrutura necessária para o funcionamento do CIOSP e da Defesa Civil.

Quanto ao laudo de vistoria, o Corpo de Bombeiros comprovou que o prédio está em conformidade com todas as normas de segurança necessárias para a instalação do CIOSP e da Defesa Civil.

Referente ao Mercado imobiliário, através do parecer técnico de avaliação mercadológica da imobiliária Pantanal, ficou comprovado que as opções de imóveis



disponíveis na região, a que mais atendeu aos requisitos e valor mais vantajoso para Administração Pública, foi o imóvel avaliado, conforme parecer anexo.

E por fim, quanto à capacidade financeira, a Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos pela dotação baixo, garante os custos com o contrato de locação em comento.

503	Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos	02.09.2090.3339039000000	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica
-----	--	--------------------------	---

Em suma, a análise de risco desempenha um papel crucial na contratação de imóveis pela Administração Pública, especialmente quando se trata de projetos tão sensíveis e complexos como a implantação de um Centro Integrado de Operações em Segurança Pública e a sede da Superintendência de Defesa Civil e Social. Ao identificar e abordar os riscos potenciais é possível mitigar possíveis problemas que poderiam surgir durante a execução do contrato, garantindo assim sua eficiência e transparência.

Ao adotar medidas preventivas e soluções proativas para os riscos identificados, a Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos, responsável pela contratação demonstrou um compromisso sério com a segurança, o planejamento financeiro e a busca pela melhor opção disponível no mercado imobiliário. Com a confirmação da adequação estrutural do imóvel, a conformidade com as normas de segurança e a viabilidade financeira assegurada, o processo de contratação pode prosseguir com confiança, proporcionando um ambiente propício para o pleno funcionamento das instituições envolvidas e, conseqüentemente, para o bem-estar da comunidade de Pouso Alegre.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A escolha da solução mais vantajosa para a Administração foi à locação de imóvel, sendo o imóvel escolhido localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade. Além disso, a pesquisa mostrou preço vantajoso para a Administração.



Quanto à solução de aquisição do imóvel, essa resta descartada, uma vez os imóveis encontrados obtinham um valor de mercado superior ao orçamento disponível, bem como o tempo dos procedimentos a serem realizados para aquisição e reformas necessárias.

A contratação será realizada por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação pertinente, o imóvel escolhido atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha.

A contratação deve ocorrer conforme disposição expressa na lei 14.133/2021:

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.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

4 – DO PRAZO

4.1. A Contratada deverá assinar o Contrato dentro do prazo de 05 (cinco) dias consecutivos, a partir do comunicado expedido pelo Município de Pouso Alegre.



4.2. O prazo de vigência contratual será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 51 da Lei 8.245/91 c/c artigos 92, 104, 148 e 149, da Lei 14.133/21 e de acordo com a Orientação Normativa nº 06 de 01 de abril de 2009 da Advocacia Geral da União (AGU).

4.3. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

4.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

4.5. Toda prorrogação de contrato, será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna – IGPD), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

5 – RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E VALOR

5.1. As despesas correspondentes à execução do presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

FICHA	ORIGEM	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	DESCRIÇÃO
503	Secretaria de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos	02.09.2090.3339039000000	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

5.2. O valor do contrato será de R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais) como valor global, sendo pago o valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) mensais.

6 – PAGAMENTO



6.1. O aluguel mensal deverá ser pago no mês subsequente ao de utilização do imóvel, considerando a data de assinatura do contrato como vencimento; desde que apresentada oportunamente à conta bancária respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

6.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

6.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.4. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento ou transferência, nestes casos.

6.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

6.6. O valor dos encargos, eventualmente incidente, será calculado pela fórmula: $EM = I \times N \times VP$, onde EM = Encargos moratórios devidos; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor da prestação em atraso.

7 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato, sob pena de multa e eventual pedido de despejo por falta de pagamento;

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



7.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.4. Restituir o imóvel, findada a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei 8.245/1991;

7.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

7.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto manutenção do elevador, sempre que solicitado.

7.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista do artigo 27 da Lei nº 8.245/1991.

7.11. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137, da Lei nº 14.133/2021, o MUNICÍPIO 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.



7.12. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;

7.13. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

7.14. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato;

7.15. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às Leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

7.16. Realizar todas as manutenções ordinárias, exceto as de caráter estruturais.

8 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR obriga-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.2. 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 esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

8.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



- 8.5.** Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 8.6.** Pagar os impostos, inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;
- 8.7.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
- 8.8.** Exibir ao MUNICÍPIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, cujo o pagamento seja de sua responsabilidade, os quais serão entregues na secretaria responsável pela locação;
- 8.9.** Informar ao MUNICÍPIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente, os quais serão entregues na secretaria responsável pela locação;
- 8.10.** Acordar com o MUNICÍPIO sobre o Laudo de Vistoria, manifestando conhecimento das informações, quando solicitado.
- 8.11.** Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei 8.245/91;
- 8.12.** O LOCADOR se responsabilizará pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, caso não tenha prestado informação verdadeira, ou se durante a vigência contratual realizar algum ato que possa ocasionar qualquer tipo de prejuízo ou diminuição total ou parcial na utilização do imóvel, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado, conforme Lei 14.133/21, art. 120;
- 8.13.** Manter durante a vigência contratual o imóvel livre para a perfeita utilização do Locatário, não podendo realizar qualquer tipo de embaraço à posse deste;
- 8.14.** Não havendo a entrega da(s) chaves e a disponibilização do imóvel pelo LOCADOR no prazo estabelecido e/ou o não atendimento das exigências especificadas



neste Projeto Básico e em seus anexos, acarretará a aplicação de sanções ao locador de acordo com a legislação vigente;

9 – FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei no 14.133/21.

9.2. A fiscalização da contratação será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

9.3. Serão os fiscais do (s) contrato (s) firmado (s), de acordo com o art. 117 da Lei 14.133/21, os servidores a seguir indicado:

- a) Anderson Soares Silveira – Matrícula nº23.592-1 – Gestor
- b) Aylton de Souza Alves – Matrícula nº10825 – Gestor Suplente
- c) Paulo Roberto Candido Ferreira – Matrícula nº9824 – Fiscal Técnico
- d) Sebastião Carlos de Souza – Matrícula nº12386 – Fiscal Técnico Suplente
- e) Heleno Henrique Fernandes de Azevedo – Matrícula nº23041 – Fiscal Administrativo
- f) Maria Helena de Andrade – Matrícula nº10436 – Fiscal Administrativo Suplente

9.4. Ao fiscal compete acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar a execução das entregas dos produtos e ou /respectivos serviços, bem como dirimir e desembaraçar quaisquer dúvidas e pendências que surgirem no curso de sua execução, determinando o que for necessário à regularização das faltas, falhas, ou problemas observados, conforme prevê o art. 117, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações.

10 – DA MODALIDADE



10.1. A Lei nº 14.133/2021 estipula no art. 74, inciso V e § 5º, que é inexigível a licitação para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível como o valor de mercado, segundo avaliação imobiliária prévia.

10.2. A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

10.3. Portanto, as locações de imóveis realizadas por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-la.

10.4. Neste sentido, a modalidade será inexigibilidade de licitação de acordo com o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21 podendo o mesmo ser prorrogado de acordo com a referida lei.

11 – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. São aplicáveis as sanções previstas no Capítulo I da Lei Federal n.º 14.133/21, as previstas na Lei 8.245/1991 e demais normas pertinentes.

11.2. Salvo ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente justificada e comprovada, ao não cumprimento, por parte da(s) proponente(s) vencedora(s), das obrigações assumidas, ou a infringência de preceitos legais pertinentes serão aplicadas, segundo a gravidade da falta, nos termos dos artigos 156 e 162 da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações, as seguintes penalidades:



I - Advertência, sempre que for constatada irregularidade de pouca gravidade, para a qual tenha(m) a proponente(s) vencedora(s) concorrido diretamente, ocorrência que será registrada no Cadastro de Fornecedores do Município de Pouso Alegre;

II – Multa de 1% (um por cento) sobre o valor mensal do aluguel, por dia de atraso, em caso de não entrega das chaves e disponibilização do imóvel no prazo estabelecido e/ou não atendimento das exigências especificadas nesse Projeto Básico, até o limite de 10 dias, atrasos superiores a este, aplicar-se-á o disposto no inciso III;

III – Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, na hipótese do não cumprimento de qualquer das obrigações assumidas;

IV – Na hipótese de rescisão do contrato, além da aplicação da multa correspondente, aplicar-se-á suspensão ao direito de licitar com o Município de Pouso Alegre, bem como o impedimento de com ela contratar, pelo prazo de até dois anos;

V – Declaração de inidoneidade, quando a proponente vencedora deixar de cumprir com as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou culposa;

Parágrafo Segundo - As penalidades previstas nesta cláusula têm caráter de sanção administrativa, consequentemente a sua aplicação não exime a(s) proponente(s) vencedora(s) de reparar os eventuais prejuízos que seu ato venha a acarretar ao Município;

11.3. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o Contrato dentro do prazo estabelecido pela Administração caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, ficando sujeito, a critério da Administração e garantida à prévia defesa, às penalidades estabelecidas nos incisos I, III e IV do art. 156 da Lei Federal nº. 14.133/21 e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do ajuste.

11.4. Mesmo se tratando de inexigibilidade de licitação, se a contratada não celebrar o contrato, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do



contrato, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedido de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios e, será descredenciado no Sicaf, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas em edital e no contrato e das demais cominações legais.

11.5. As sanções são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicação de outras.

11.6. Fica estabelecida a multa ao LOCATÁRIO, de 10% do valor total do contrato, por cada descumprimento das obrigações assumidas contratualmente.

12 – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas por escrito, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

12.2. O LOCATÁRIO fica autorizado a fazer, no imóvel a ser locado, as adaptações necessárias para o fiel cumprimento da demanda do locatário, obrigando-se, porém, a restituir o bem, ao final da locação, ao seu estado inicial.

12.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

12.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

13 – JUSTIFICATIVA



O ordenamento jurídico pátrio, mediante a Constituição de 1988, bem como, a Lei Federal 14.133/21, consagra a licitação como regra geral para as contratações, estabelecendo o processo licitatório, zelando pela legalidade, isonomia, sigilo das propostas, e imparcialidade. Entretanto, a inexigibilidade de licitação é uma exceção assegurada pela Constituição em seu art. 37, inciso XXI, para resguardar os casos específicos que ensejam do amparo legal, o que se refere no presente caso.

Nesse sentido, dentre as hipóteses de exceção previstas na Lei de Licitações nº 14.133/21, destaca-se a inexigibilidade de licitação, disciplinada no inciso V, art. 74 da lei em comento, a qual preceitua que é inexigível a licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração da lei mencionada. O procedimento de inexigibilidade de licitação é uma exceção, o qual visa adequar-se aos parâmetros e exigências legais para sua efetivação.

É importante ressaltar que o Município enfrenta a carência de um prédio próprio para alocar adequadamente o Centro Integrado de Operações em Segurança Pública – CIOSP e a Superintendência de Defesa Civil e Social. Diante dessa necessidade, o presente Projeto Básico tem como objetivo principal a locação de um imóvel que proporcione condições ideais e salubres para o desempenho das atividades dessas instituições.

É imprescindível que o novo espaço atenda às exigências e normas técnicas de ergonomia e saúde do trabalho, visando garantir o bem-estar dos colaboradores e a eficiência operacional. Além disso, a escolha de um local adequado visa aprimorar o atendimento ao público, com especial ênfase na acessibilidade para os usuários dos serviços prestados pelo CIOSP e pela Superintendência de Defesa Civil e Social.

Além de atender às exigências legais, a locação de um imóvel para abrigar o Centro Integrado de Operações em Segurança Pública – CIOSP e a Superintendência de Defesa Civil e Social também se mostram como uma solução eficiente do ponto de vista operacional e econômico. A locação permite uma rápida implantação para início das atividades, evitando a burocracia e os custos associados à construção ou aquisição de um imóvel próprio. Dessa forma, o município pode concentrar seus recursos financeiros em outras áreas prioritárias, garantindo uma gestão mais eficaz dos recursos públicos.



Ao proporcionar um ambiente adequado para o funcionamento do CIOSP e da Superintendência de Defesa Civil e Social, o município não apenas cumpre com suas obrigações legais, mas também investe no bem-estar e na segurança da comunidade. Um espaço de trabalho seguro e funcional reflete diretamente na qualidade dos serviços prestados à população, contribuindo para a promoção da segurança pública e o amparo em situações de emergência. Sendo assim, a locação do imóvel não apenas satisfaz as necessidades administrativas, mas também reforça o compromisso do município com o cuidado e o bem-estar de seus cidadãos.

Portanto, resta configurada a inexigibilidade de licitação, nos moldes do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 2021, tornando viável e necessária a presente locação, pois neste caso, devido à demora dos trâmites e desenvolvimento dos atos licitatórios, os custos necessários à licitação ultrapassarão os benefícios que dela poderão advir, sendo desvantajoso economicamente, logo, impõe-se como solução necessária a contratação direta, respeitando-se os princípios de legalidade, celeridade, economicidade, moralidade e eficácia dos atos administrativos.

14 – DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133 de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.



14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V a VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente à culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCATÁRIO 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. 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.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

14.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

15 – MEDIDAS ACAUTELADORAS



15.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

16 – DAS ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021 e Lei 8.245, de 1991.

17 – DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste Projeto Básico reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133 de 2021, subsidiariamente, bem como, nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18 – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 O presente Projeto Básico foi elaborado no uso das atribuições legais e normativas aplicáveis, integrando o processo administrativo formalizado com vistas à instauração da inexigibilidade de licitação e constituindo-se parte do Contrato.

Pouso Alegre, 20 de fevereiro de 2024.

Alexandre Luciano de Oliveira

Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Serviços Públicos

Alexandre L. Oliveira
SECRETÁRIO DE INFRAESTRUTURA,
OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

