

PROJETO BÁSICO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1. OBJETO:

O presente Projeto Básico tem por objeto a continuidade da Locação de imóvel não residencial para permanecer instalada a DELEGACIA DE POLÍCIA CIVIL em OUROO FINO-MG, localizada na **RUA PROF. JOSÉ GILBERTO MARTINS 90, BAIRRO BELA VISTA/ RECANTO DOS LAGOS, OURO FINO-MG, CEP 37570-000**, com cadastro municipal sob nº 01040960156001, inscrição municipal sob nº: 01040960156001.

2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO:

O presente Parecer Técnico tem como objetivo justificar a oportunidade e conveniência para locação de imóvel não residencial para instalação da Delegacia de Polícia Civil da cidade de Ouro Fino.

O imóvel indicado para a unidade está situado na Rua José Gilberto Martins, nº 90, Recanto dos Lagos, na cidade de Ouro Fino/MG, desde 05/09/2016, e está adaptado de acordo com as necessidades da Polícia Civil de Minas Gerais. Trata-se de um prédio recém pintado (março/2025).

A área edificada do imóvel é 195,16m² (área de construção), ora distribuídos da seguinte forma: **absoluta acessibilidade aos portadores de necessidades especiais; salas suficientes para quatro cartórios, uma inspetoria, uma carceragem, dois gabinetes/salas para Autoridade Policial; uma recepção; um banheiro público e dois banheiros para os servidores policiais; uma sala para a Ciretran; uma sala para a gerenciadora de trânsito; uma cozinha; três cômodos para guarda de materiais; grades nas janelas e concertinas nos muros; corredores/área de circulação interna e externa, este com acesso ao “trânsito”; sistema de monitoramento e captação de imagens internas e externas; garagem para seis viaturas policiais.**

Por derradeiro, o prédio foi inteiramente pintado em março/2025, por meio de recursos do

CONSEPI, que disponibilizou cerca de R\$ 26.300,00 para custeio dos serviços.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Lote	Item	Quantidade	Unidade de medida	Descrição do item	Valor mensal	Valor anual
01	01	01	195,16 m ² (área construída)	Locação de imóvel	R\$ 3.683,05	R\$ 44.196,60

4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE REFERÊNCIA POR ITEM E DO CUSTO TOTAL:

O preço final da locação de R\$ 3.683,05 foi proposto após análise de três imobiliárias distintas. As avaliações foram realizadas pelos profissionais ANTONIO JOSÉ CONSTANTINI, MENDEL VERONEZ ROSSI e ANDRÉ LUIS DO AMARAL, todos eles CORRETORES atuantes em Ouro Fino-MG, devidamente inscritos no CRECI-MG.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO:

O contrato de locação terá vigência de 12 (doze) meses.

6. RAZÃO DA ESCOLHA:

Importante informar que não há outro prédio em condições favoráveis e financeiras como o citado imóvel para acomodar a Delegacia de Polícia de Ouro Fino. Há uma escassez de prédio em Ouro Fino-MG, sobretudo devido não ser um cidade pujante em negócios imobiliários e a renda da população não ser elevada. Aqui poucos rentistas imobiliários investem em prédios comerciais de dimensões consideráveis, sendo mais compensador construir salas comerciais de 20 a 30m².

Importante informar que o atual prédio está localizado em área comercial, mas não considerada como central da cidade, em região de entretenimento (DEFRONTA AO LAGO DA CIDADE), onde há pista para caminhadas, academia ao ar livre, pista de skate, vôlei de areia, quadra de futebol, além de facilidade para estacionar veículos em via pública.

7. JUSTIFICATIVA DA LICITAÇÃO / AFASTAMENTO DA LICITAÇÃO

O presente processo será realizado por meio de Inexigibilidade de Licitação, conforme determina o artigo 74, inciso V, da lei 14.133/2021.

O objeto possui características de instalações e de localização que tornam necessária sua escolha, sendo imóvel singular.

8. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Além da documentação relativa à proposta comercial serão solicitados os seguintes documentos:

DO LOCADOR/REPRESENTANTE:

- a. CRC – Portal de Compras (Para as Pessoas Jurídicas, o CRC substitui as certidões e a declaração de que não contrata menor de 18 anos).
- b. No caso de Imobiliária ou se representado por terceiros: Anexar procuração;
- c. Certidão negativa junto a Receita Estadual;
- d. Certidão de Regularidade do FGTS;
- e. Certidão Negativa de Débito junto a Receita Federal;
- f. Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- g. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- h. Certidão negativa junto a Receita Municipal;
- i. Certidão de antecedentes criminais;
- j. Declaração de que não contrata menor de 18 anos (para Pessoa Física);
- k. Certidão de casamento (casos em que o regime seja de comunhão parcial, com imóvel adquirido na constância do casamento).

DO IMÓVEL:

- a. Certidão de registro do imóvel atualizada, emitida há no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contendo inteiro teor;
- b. Certidão negativa de débitos da Cemig;
- c. Certidão negativa de débitos da Copasa;
- d. Certidão negativa de débitos municipais (por inscrição imobiliária).

9. OBRIGAÇÕES E DEVERES DAS PARTES:

- a. Fica a LOCATÁRIA isenta do pagamento dos aluguéis mensais até efetiva disponibilização do imóvel com as adequações previstas para a ocupação, sendo a mesma comprovada mediante Atestado de Locação, firmado pelo gestor do contrato.
- b. Responsabiliza-se o (a) LOCADOR (A) pelo pagamento dos impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato, nos termos do artigo 22 da Lei 8.245/91.
- c. Responsabiliza-se a LOCATÁRIA pela entrega imediata à (ao) LOCADOR (A) dos documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida à LOCATÁRIA, além do pagamento das despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, nos termos do artigo 23 da Lei 8.245/91.
- d. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo (o) LOCADOR (A), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizadas e permitem o exercício do direito de retenção, já as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10. DA RENOVAÇÃO E DA EXTINÇÃO:

10.1. A vigência poderá ser prorrogada, mediante Termo Aditivo, por prazo certo e determinado, na forma do art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

10.2. Por força do artigo 137, da Lei nº 14.133/2021, constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

- a. não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;
- b. desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;
- c. alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
- d. decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;
- e. caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;
- f. atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;
- g. atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;
- h. razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;
- i. não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

10.3. O contrato poderá ser extinto, com base no art. 138 da Lei nº 14.133/2021, nas seguintes hipóteses:

- a. determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;
- b. consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;
- c. determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

10.4. A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

11. DO PAGAMENTO:

11.1. O primeiro pagamento ocorrerá após 30 (trinta) dias de permanência no imóvel e será realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencido e assim sucessivamente.

12. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

12.1. A gestão e a fiscalização deste contrato de locação serão feitas pelo(a) Delegado(a) Titular da Unidade Policial que ocupa ou utiliza o imóvel locado.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

13.1. A CONTRATADA que cometer qualquer das infrações, previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Estadual n.º 13.994/2001 e no Decreto Estadual nº. 45.902/2012, ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas nas respectivas normas, quando cabível.

13.2. As sanções por ventura aplicadas, após processo administrativo, respeitado o direito ao contraditório e ampla defesa, serão obrigatoriamente registradas no Cadastro

de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAFIMP e no Cadastro Geral de Fornecedores no âmbito da administração direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo de Minas Gerais - CAGEF.

14. DO REAJUSTE:

14.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA/IBGE ou outro índice que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da vigência do contrato.

14.2. O reajuste deve ser solicitado pelo LOCADOR de forma expressa, por escrito, via ofício ou para o e-mail contratos.spgf@gmail.com, não sendo concedido de forma automática.

14.3. O reajuste será concedido a partir da data do apostilamento/renovação, não retroagindo à data de solicitação, caso esta seja feita após renovação.

14.5. Deverá ser demonstrada no procedimento que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

15.1. As despesas decorrentes correrão por conta da Dotação Orçamentária:
pessoa física 1511.06.181.032.4060.0001.3.3.90.36.11.0.10.1
ou outra que vier substituí-la ou complementá-la, e as despesas dos aditamentos seguintes, por meio de recursos fixados em orçamento.

Ouro Fino-MG, 30 de setembro de 2025.

Responsável Técnico - CPD

NOME COMPLETO MASP/MATRÍCULA

Aprovação
(Ordenador de Despesas/Autoridade
competente/Delegado Titular)

NOME COMPLETO MASP/MATRÍCULA

Referência: Processo nº 1510.01.xxxxxxxxxxxx.