

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 2ª Delegacia Regional de Itajubá.

2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO:

Ausência de imóvel próprio adequado a comportar toda a estrutura da 2ª DRPC de Itajubá.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Lote	Item	Quantidade	Unidade de medida	Descrição do item	Valor mensal	Valor anual
01	01	01	1.024,97m ²	Locação de imóvel	R\$11.833,08	R\$141.996,96

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

O preço final da locação de R\$ 11.833,08 foi proposto após análise de 03 (três) imobiliárias distintas. As avaliações foram realizadas pelos profissionais: 01 - Engº Luiz Henrique Galhardo- perito avaliador - CRECI 25525/MG , CREA 55089/D-MG, da Galhardo Imóveis no valor de R\$26.500,00, 02- Eduardo Benedito Simões - perito avaliador- CRECI 32094/MG CNAI 35699 no valor de R\$27.000,00 e 03- Ovidio Pereira de Faria Junior, CRECI 13378/MG no valor de R\$ 31.354,00.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO:

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

6. RAZÃO DA ESCOLHA:

Localização estratégica próxima ao centro da cidade, facilidade de acesso e visibilidade ao público em geral.

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:

- CRC – Portal de Compras (Para as Pessoas Jurídicas, o CRC substitui as certidões e a declaração de que não contrata menor de 18 anos).
- No caso de Imobiliária ou se representado por terceiros: Anexar procuração;
- Certidão negativa junto a Receita Estadual;
- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão Negativa de Débito junto a Receita Federal;
- Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- 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 desmonstrada 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

pessoa jurídica 1511.06.181.032.4060.0001.3.3.90.39.20.0.10.1), ou outra que vier substituí-la ou complementá-la, e as despesas dos aditamentos seguintes, por meio de recursos fixados em orçamento.

Itajubá, 10 de junho de 2025.

Responsável Técnico - CPD

HEBERT GUIMARÃES ABRANTES / MASP 1.364.902-5

Aprovação (Ordenador de Despesas e Delegado Regional)

ALEXANDRE VALENTIM BOARI DE SOUZA / MASP 1.145.065-7

Referência: Processo nº 1510.01.0033511/2018-12.