

PROJETO BÁSICO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1. OBJETO:

O presente Projeto Básico tem por objeto a renovação do contrato de Locação do imóvel onde está instalada a Sede da 1ª Delegacia Regional e 15º Departamento de Polícia Civil de Teófilo Otoni/MG.

2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO:

A locação do referido imóvel justifica-se pela inexistência, no âmbito da Administração Pública, de imóvel próprio que atenda aos requisitos mínimos de espaço físico, infraestrutura, localização e segurança, indispensáveis ao desenvolvimento regular e eficiente das atividades institucionais da Polícia Civil.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Lote	Item	Quantidade	Unidade de medida	Descrição do item	Valor mensal	Valor anual
01	01	01	3.205 m²	Locação de imóvel	R\$ 36.007,32	R\$ 432.087,84

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

➤ **Metodologia Utilizada para Obtenção do Preço**

A definição do valor de referência baseou-se em **três pesquisas de mercado**, realizadas junto a sites de **imobiliárias locais** com atuação em **Teófilo Otoni/MG**, que disponibilizaram imóveis com características semelhantes ao pretendido pela Administração Pública.

As pesquisas foram realizadas com base em imóveis de padrão similar, localizados na região central da cidade, com estrutura compatível com o uso institucional (diversas salas, banheiros, garagem, etc.). As evidências documentais encontram-se anexadas ao processo.

➤ **Quadro de Justificativa do Valor de Locação**

Pesquisa nº	Imobiliária / CRECI	Endereço do Imóvel Pesquisado	Descrição do Imóvel	Valor Mensal da Locação (R\$)
01	Lins Imóveis / 3877	Rua Epaminondas Otoni, 1075	10 salas, 3 banheiros, 3 vagas de garagem	R\$ 13.000,00
02	Teto Imobiliária / 5084	Rua Wenefredo Portela/Herman Marx, 253/40	15 salas, cozinha, copa, elevador 5 banheiros	R\$ 13.000,00
03	Locatto Imóveis / 4736	Rua Antônio Alves Benjamim, 181	10+ cômodos, suítes, banheiros, áreas de serviço, garagem	R\$ 15.000,00

➤ **Cálculo do Preço Médio**

Com base nas pesquisas acima, temos os seguintes valores:

- Pesquisa 01: R\$ 13.000,00
- Pesquisa 02: R\$ 13.000,00
- Pesquisa 03: R\$ 15.000,00

Média aritmética simples dos valores:
 $(13.000 + 13.000,00 + 15.000) / 3 = \text{R\$ } 13.666,00$

Entretanto, considerando as especificidades e necessidades do imóvel a ser locado, bem como a adequação estrutural

Gean Vitor Fanti
Delegado Regional de Polícia Civil
MAASP: 1.060.838-8

do imóvel objeto da contratação (que atende integralmente aos requisitos institucionais), o preço final da locação foi definido em **R\$ 36.007,32 mensais**, totalizando um custo anual de **R\$ 432.087,84**.

➤ **Justificativa do Valor Final Contratado**

O valor de **R\$ 36.007,32/mês** foi estabelecido com base nos seguintes critérios:

- Adequação plena do imóvel às necessidades institucionais específicas (número de salas, localização, acessibilidade, segurança, infraestrutura, estado de conservação, entre outros).
- Imóvel analisado apresenta vantagens técnicas e funcionais superiores às opções pesquisadas.
- Possui localização estratégica e central, o que facilita o acesso da população e dos servidores.
- Estrutura pronta para ocupação imediata, evitando gastos com reformas ou adaptações.
- Custo-benefício compatível com os preços praticados no mercado local para imóveis de grande porte, com características semelhantes e finalidade institucional.
- As cotações de menor valor apresentavam limitações estruturais e logísticas que comprometeriam a prestação do serviço público.

Dessa forma, o valor apresentado é compatível com o mercado e justifica-se pela qualidade, adequação e disponibilidade do imóvel locado.

➤ **6. Conclusão**

A estimativa de preços foi elaborada com base em critérios técnicos e pesquisas de mercado devidamente documentadas. A contratação, no valor de **R\$ 36.007,32 mensais**, perfazendo **R\$ 432.087,84 anuais**, está alinhada com os princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO:

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

6. RAZÃO DA ESCOLHA:

A escolha do imóvel atualmente locado pela Administração Pública fundamenta-se em uma série de fatores técnicos e funcionais que comprovam sua plena adequação às necessidades operacionais da unidade da Polícia Civil. Trata-se de edificação estrategicamente situada, com localização que favorece o fácil acesso tanto por parte da população quanto pelos agentes públicos, o que contribui significativamente para a eficiência e agilidade na prestação dos serviços públicos. A estrutura física do imóvel atende de forma integral aos requisitos essenciais de funcionamento da unidade, dispondo de instalações compatíveis com a complexidade e especificidade das atividades desempenhadas. O imóvel possui área total construída de 3.205,00 m², composta por subsolo de 1.256,42 m², utilizado como garagem com capacidade para 20 veículos, além dos 1º e 2º andares que totalizam 1.948,58 m². Esses pavimentos abrigam 50 salas destinadas a gabinetes e cartórios — boa parte delas com banheiros próprios —, além de banheiros coletivos em ambos os andares, com dois boxes cada. O edifício conta ainda com elevador, auditório com capacidade para 60 pessoas sentadas, e área específica para realização de vistorias veiculares no primeiro pavimento, apta a atender até quatro veículos simultaneamente. Adicionalmente, o imóvel dispõe de celas, instalações adaptadas à acessibilidade e outros espaços funcionais que atendem aos padrões exigidos pela legislação e pelas normas técnicas aplicáveis, proporcionando segurança, conforto e funcionalidade tanto para os servidores quanto para os cidadãos. Considerando todas essas características, a escolha pelo referido imóvel mostra-se técnica e economicamente justificável, sendo determinante para assegurar a adequada, eficiente e contínua prestação dos serviços públicos sob responsabilidade da Polícia Civil.

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.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

DO LOCADOR/REPRESENTANTE:


Gean Vitor Fanti
Delegado Regional de Polícia Civil
MA SP: 1.060.938-8

- a. CRC Atualizado – 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 ou comunhão universal).

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).

8. 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.

9. DA RENOVAÇÃO E DA EXTINÇÃO:

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

9.2. 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.

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

Gean Vitor Fanti
Delegado Regional de Polícia Civil
MASP: 1.060.838-8

- 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.

9.4. 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.

10. DO PAGAMENTO:

10.1. 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.

11. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

11.1. 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.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

12.1. A CONTRATADA que cometer qualquer das infrações, previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Estadual nº 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.

12.2. 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.

13. DO REAJUSTE:

13.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência de 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

14.1. As despesas decorrentes correrão por conta da Dotação Orçamentária: 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.

Teófilo Otoni, 15 de setembro de 2025.

Responsável Técnico – CPD

GEISSON
MAGALHAES DE
SOUZA:055121716
23

Assinado de forma digital
por GEISSON MAGALHAES
DE SOUZA:05512171623
Dados: 2025.09.15
11:40:48 -03'00'

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

Referência: Processo nº 1510.01.0083539/2018-78.

Gean Vitor Fanti
Delegado Regional de Polícia Civil
MSP: 1.060.838-8