

PROJETO BÁSICO DE INEXIGIBILIDADE

Conselho Regional de Educação Física da 17ª Região do Estado de Mato Grosso CREF17/MT
INEXIGIBILIDADE
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024/000026

1. DO OBJETO:

1.1. Aquisição de imóvel/terreno, localizado na Rua Camboja, 47 – Bairro Shangri-lá Cuiabá/MT, matrículas de nº 29.798, Ficha 01F, Folha 265 e nº 29.799, Ficha 01F, Folha 266, do Livro 2-DL do 2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, para Ampliação da SEDE Conselho Regional de Educação Física da 17ª Região do Estado de Mato Grosso CREF17/MT.

1.2. Descrição do Objeto:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMAT	UNIDADE DE MEDIDA	QTD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
1	Imóvel/Terreno localizado Camboja, 47 – Bairro Shangri-lá Cuiabá/MT, com área de 700 m² fazendo fundo com o terreno Conselho Regional de Educação Física,	619671	UNIDADE	01	R\$ 674.183,33	R\$ 674.183,33
VALOR TOTAL MÉDIO ESTIMADO:						R\$ 674.183,33

1.3 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 2021.

1.4 O custo global estimado será R\$ 674.183,33 (seiscentos e setenta e quatro mil, cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos), sendo o valor a pagar, conforme proposta em anexo apresentada pelo fornecedor.

1.2 O contrato terá vigência de 12 (doze) meses de vigência, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3 Em caso de divergência entre a descrição do CATSER, prevalecerá a descrição do item 1.1 deste Projeto Básico.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘b’, da Lei nº 14.133/2021).

Considerando o crescimento de profissionais inscritos no conselho, e a necessidade de melhorar a estrutura da sede, sendo necessário a ampliação para acomodar novos servidores, conforme previsto concurso público previsto.

Considerando a necessidade de um auditorio maior para reunião, palestras e cursos para beneficiar os profissionais a ter uma estrutura ampla e que atenda as necessidades dos conselheiros e profissionais.

Justifica-se a necessidade da aquisição do terreno localizado na Rua Camboja, 47 – Cuiabá/MT, a escolha do referido imóvel, se dá pelo principal fato, de estar localizado ao fundo da atual sede do CREF17/MT, que já possui uma boa localização dentro da cidade de Cuiabá-MT, que já é conhecida pelos profissionais e empresas da nossa jurisdição, o que torna a sua aquisição mais viável e vantajosa aos interesses deste Regional.

O imóvel situado na Rua Camboja, 47, Bairro Jardim Shangri-la, Cuiabá, Mato Grosso, possui formato praticamente retangular com área de 720,00 m².

Tornando a ampliação da estrutura física do prédio do CREF17/MT com maior economicidade e praticidade ao Regional, sem necessidade de desfazimento ou inutilização da sede original, já que se poderá apenas reformar o prédio original, ampliando para a área do terreno a ser adquirido ou mesmo terreno de maneira interligada ao original, sem que fosse necessária uma mudança temporária da sede para o outro local, o que reduziria consideravelmente os custos da obra, além de preservar a utilização de parte do espaço como estacionamento.

Motivos estes que, como dito, resolvem a necessidade atual deste Regional quanto à necessidade ampliação da sede CREF17/MT, possibilitando a resolução dos problemas atuais do nosso Regional com maior economicidade, conveniência e praticidade, atendendo aos interesses do CREF17/MT.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’, e art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

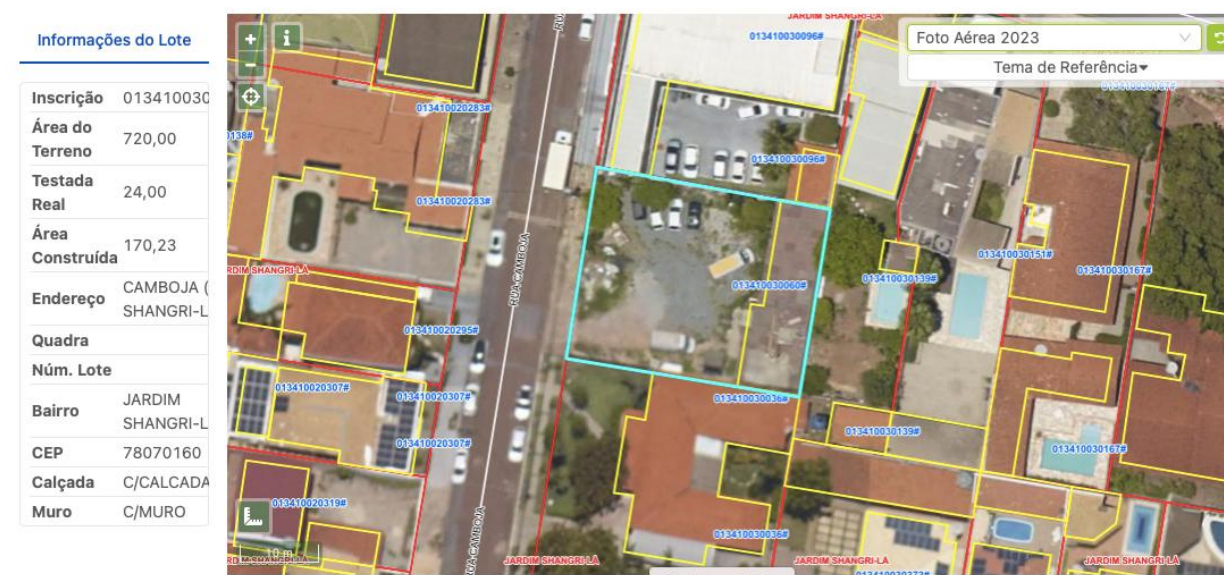
3.1 DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do referido imóvel localizado na Rua Camboja, 47 – Cuiabá/MT, registrado sob o nº matrículas de nº 29.798, Ficha 01F, Folha 265 e nº 29.799, Ficha 01F, Folha 266, do Livro 2-DL do 2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, se dá pelo principal fato mesmo estar localizado ao fundo da atual sede do CREF17/MT, que já possui uma boa localização dentro da cidade de Cuiabá-MT, que já é conhecida pelos profissionais e empresas da nossa jurisdição, o que torna a sua aquisição mais viável e vantajosa aos interesses deste Regional.

O respectivo imóvel se trata de um terreno com 700m², possui um imóvel, está murado e com

portão de acesso, estando apto realizar o projeto de ampliação e construção.

Ademais, devido ao fato de o imóvel pretendido estar localizado imediatamente ao fundo da sede do CREF17/MT, permite com que seja ampliado sem prejudicar as atividades diárias do conselho.



Como o terreno faz fundo permite ampliação da estrutura física do prédio do CREF17/MT com economicidade e praticidade ao Regional, sem necessidade de desfazimento ou inutilização da sede original, já que se poderá ampliar e realizar as melhorias necessárias.

Motivos estes que, viabiliza o planejamento de ampliação da sede do CREF17/MT, possibilitando a resolução dos problemas atuais do nosso Regional com maior economicidade, conveniência e praticidade, atendendo aos interesses do CREF17/MT.

Tendo em vista que o imóvel em questão se mostra como ideal para a aquisição, foi solicitado as avaliações do imóvel, que constam nos autos do processo administrativo licitatório, em anexo sendo os valores:

1ª empresa avaliadora foia **GVC ENGENHARIA , PROJETO E AVALIAÇÕES LTDA** , inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 35.654.766/0001-74, com a devida Declaração de Avaliação Mercadológica concluiu que o valor de venda do imóvel seria de **R\$ 572.000,00 (quinhentos e setenta e dois mil reais)**;

2ª avaliação foi realizada pela Imobiliária ANA CECILIA PENNA – CRECMT 4075-F – CNAI 5546 a qual apresentou que o valor do imóvel poderá haver uma variação no **limite máximo de R\$ 828.600,00** (Oitocentos e Vinte e Oito Mil e Seiscentos Reais) e **limite mínimo de R\$ 712.500,00** (Setecentos e Doze Mil e Quinhentos Reais).

3ª avaliação realizada pela Rosa Imóveis corretor: Guido Grando Junior–CRECI F 3134 que considerou os estudos de valor de mercado, onde fora obtido intervalo de confiança conforme memória de cálculo, sendo do qual adotou-se como valor justo mercado para venda de R\$680.000,00(Seiscentos e oitenta mil reais). Diante dos valores apresentados chegou se a três cenários, sendo eles:

CENÁRIO 1	
Empresa	Valor
GVC ENGENHARIA PROJETO E AVALIAÇÕES LTDA	R\$ 572.000,00
ACP - PRO ASSESSORIA COMERCIAL E PATRIMONIAL LTDA*	R\$ 712.500,00
ROSA IMÓVEIS	R\$ 680.000,00
TOTAL	R\$ 654.833,33

**Apresentou como referência limites mínimos e máximos.*

Este cenário utilizou a referência mínimo

CENÁRIO 2	
Empresa	Valor
GVC ENGENHARIA PROJETO E AVALIAÇÕES LTDA	R\$ 572.000,00
ACP - PRO ASSESSORIA COMERCIAL E PATRIMONIAL LTDA*	R\$ 828.600,00
ROSA IMÓVEIS	R\$ 680.000,00
TOTAL	R\$ 693.533,33

**Apresentou como referência limites mínimos e máximos.*

Este cenário utilizou a referência máximo

CENÁRIO 3	
Empresa	Valor
GVC ENGENHARIA PROJETO E AVALIAÇÕES LTDA	R\$ 572.000,00
ACP - PRO ASSESSORIA COMERCIAL E PATRIMONIAL LTDA*	R\$ 770.550,00
ROSA IMÓVEIS	R\$ 680.000,00
TOTAL	R\$ 674.183,33

**Apresentou como referência limites mínimos e máximos.*

Este cenário utilizou a referência da média entre mínimo e máximo, senão vejamos:

Limite mínimo	R\$ 712.500,00
Limite máximo:	R\$ 828.600,00
Média: MIN e MAX	R\$ 770.550,00

Cabe destacar ainda, que, os valores demonstrados acima, foram definidos com base nas avaliações que demonstraram preços praticados no mercado imobiliário, chegando a média no valor de R\$ 674.183,33 (seiscentos e setenta e quatro mil, cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos),

Assim, resta plenamente demonstrada a justificativa e a vantagem da aquisição do imóvel em questão para os interesses do CREF17/MT., permitindo a ampliação da estrutura física para que esta seja condizente com o desenvolvimento e crescimento do Regional, atendendo também a um dos objetivos do planejamento.

3.2 DA INEXIGIBILIDADE DA LICITAÇÃO

Necessário destacar ainda que a aquisição do imóvel escolhido pode ocorrer por meio de compra direta, diante da previsão de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74 da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações):

“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.”

Como se observa do referido artigo, a ausência de licitação na compra de imóvel é possível nas hipóteses em que for inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel que não aquele selecionado.

Tal hipótese se amolda, por exemplo, nas situações em que as características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc) são relevantes para a sua escolha, não sendo possível assim a competição entre particulares.

Como anteriormente exposto, o imóvel do qual se pretende a aquisição está localizado ao fundo da sede atual CREF17/MT, de forma que sua localização é de extrema importância para sua escolha, já que apresenta a melhor relação custo-benefício para atender aos interesses do CREF17/MT, razão pela qual atende aos requisitos para inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso V, admite a inexigibilidade de licitação

para a aquisição de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da administração justifiquem a escolha. A justificativa técnica para a aquisição deve ser fundamentada em avaliação mercadológica, garantindo que a aquisição atenda ao interesse público e que o preço praticado seja compatível com os valores de mercado.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) reforça a necessidade de:
Realização de avaliação técnica independente, conforme Acórdão 2.920/2020 - Plenário;
Comparação com outros imóveis disponíveis no mercado para verificar a razoabilidade do valor, conforme Acórdão 1.045/2016 - Plenário;
Observância do princípio da economicidade, evitando onerar os cofres públicos, conforme Acórdão 3.053/2016 - Plenário.

3.3 DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

A documentação apresentada deve garantir a regularidade jurídica do imóvel, incluindo:

- Certidão de matrícula atualizada;
- Declaração de inexistência de ônus ou litígios;
- Certidão negativa de débitos municipais e federais.

Toda a documentação do imóvel encontra-se regular, permitindo a formalização do processo de aquisição.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Sustentabilidade:

4.1.1. Não foram identificadas práticas de sustentabilidade, pois se trata de uma contratação de um serviço intangível, ou seja, não possui nenhum meio que possa ferir os critérios de sustentabilidade.

4.2. Subcontratação

4.3. Não será admitida a subcontratação ou aquisição do terreno em nome de terceiros ou intermediadores, a execução do objeto será diretamente entre o Conselho e a proprietária do imóvel- TERRENO.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. A aquisição do terreno se dá após o Ato de Transferência da propriedade para o Conselho, ato este realizado após a assinatura do contrato e registro oficial no Cartório da respectiva matrícula do imóvel.

5.2. A minuta de Contrato com todas as obrigações do contratante, contratado e demais sanções nos termos da Lei 14.133/2021, segue em anexo ao processo administrativo licitatório.

6. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

6.1 São obrigações do Contratante:

6.2 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;

6.3 Receber o objeto, em sua totalidade, ou seja, concluir todas as etapas que incidem na aquisição do terreno, no prazo e condições estabelecidas no Projeto básico;

6.4 Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas; ou seja, o terreno deve ser entregue em todas as condições e especificações detalhadas na proposta e no projeto básico;

6.5 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;

6.6 Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Projeto básico.

6.7 Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Contrato;

6.8 Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;

6.9 Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

6.10 A Administração terá o prazo de 10 dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

6.11 Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado.

6.12 Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

6.13 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer

dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

6.14 O Conselho declara que tem plena ciência das condições, características e estado de conservação do imóvel descrito e caracterizado neste instrumento; essas características se vinculam a proposta e aos documentos em anexo do processo administrativo nº 0003/2025 de Inexigibilidade para Aquisição do Terreno;

6.15 O Conselho apresentará à CONTRATADA exemplar deste instrumento, com comprovante de seu registro no competente Registro de Imóvel, no prazo de 30 (Trinta dias) dias corridos, a partir da última assinatura deste Contrato, ressalvada a hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado –pelo respectivo Oficial de Registro Públicos ou ainda impedimento do repasse dos valores e/ou exigências do Conselho Federal de Química, órgão que está realizando a doação da verba responsável pelo pagamento total da Aquisição do objeto- Terreno.

7. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XV e XVII)

7.1 O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

7.2 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

7.3 Comunicar ao contratante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

7.4 Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

7.5 Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

7.6 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo contratante,

que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

7.7 Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

7.8 Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para qualificação na contratação direta;

7.9 Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116, da Lei n.º 14.133, de 2021);

7.10 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

7.11 Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021.

7.12 Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste contrato;

7.13 Arcar com o pagamento de quaisquer Tributos que venha, a incidir sobre o imóvel até o momento que antecede o Registro deste título aquisitivo;

7.14 Submeter previamente, por escrito, ao contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do Projeto Básico

7.15 Na hipótese de impedimento ou obstáculo apresentado pelo Oficial de Registros Públicos em virtude de irregularidade antecedente à data de assinatura deste Contrato, compromete-se a CONTRATADA, desde já com a autorização expressa do Conselho, a sanar as pendências apresentadas no prazo de 60 (Sessenta) dias, contados do término do prazo a que se refere o item 8.14 deste documento, prorrogável por igual e sucessivo período a critério do Conselho, de modo que o título venha a ser registrado.

7.16 Fica estipulado que a responsabilidade por qualquer multa ambiental ou administrativa, encargos, ônus, impostos, taxa ou penalidade aplicada pela Prefeitura ou por qualquer outro órgão público, cujo fato gerador tenha ocorrido em data anterior à formalização da escritura pública de transferência de propriedade, será exclusivamente da VENDEDORA/CONTRATADA, bem como a VENDEDORA/CONTRATADA declara que os imóveis estão livres de ônus, dívidas, ações judiciais, ambientais ou administrativas, sendo de exclusiva responsabilidade da VENDEDORA/CONTRATADA qualquer das situações aqui previstas e não comunicada por escrito antes da assinatura do contrato.

7.17 Caso haja pendências ocultas referentes ao previsto no item 7.16, a VENDEDORA/CONTRATADA será cientificada pela COMPRADORA/CONTRATANTE para regularização (com o pagamento ou ajuizamento de medidas extrajudiciais/judiciais sob sua responsabilidade e pagamento ao final, caso seja devido) em 10 dias úteis da comunicação.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/21)

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

8.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

8.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

8.3.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º)

8.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

8.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

8.5. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

8.6. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

8.6.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8.7. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

8.8. Antes do pagamento, deverá ser consultada a situação atual do imóvel; ou seja a Certidão de matrícula atualizada; Declaração de inexistência de ônus ou litígios e Certidão negativa de débitos municipais e federais.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento próprio.

9.2. A contratação será atendida pela seguinte Dotação orçamentária: 6.2.2.01.02 despesas de capital

Cuiabá/MT, 10 de março de 2024.

10. RESPONSÁVEL/RESPONSÁVEIS

Comissão de Licitação