

PROJETO BÁSICO REFERENTE À LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO

1.1. O presente Projeto Básico tem por objeto a formalização de contrato de locação de imóvel para instalar a Agência de Pesquisa do IBGE no município de Suzano, estado de São Paulo, pelo prazo inicial de 5 (cinco) anos, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado até 10 (dez) anos, mediante comprovação da vantajosidade econômica para o IBGE.

2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA

2.1. Atualmente a Agência encontra-se no Centro Unificado de Serviços, situado na Av. Paulo Portela nº 210, Subsolo, Jardim Paulista, o que, inclusive, dificulta o contato da população, sendo que o espaço já foi considerado inadequado para execução das atividades do IBGE. No local também estão instaladas a Reprografia e a Sala dos Motoristas, ficando, também, os veículos do próprio estacionamento, o que gera um nível elevado de ruído, impactando diretamente nas coletas das pesquisas realizadas por telefone e nos contatos institucionais que são frequentes. O local também apresenta encanamento de descarga exposto, que além do ruído, torna o ambiente inadequado para reuniões. Esse espaço foi cedido pela Prefeitura Municipal, que alegou não ter nenhum outro imóvel disponível para o IBGE.

2.2. Além da necessidade de troca da agência considerando questões estruturais vale ressaltar que houve uma denúncia do espaço no site FalaBr no dia 26/07/2024, e apesar dos esforços, não conseguimos espaço similar em outros órgãos públicos para cessão.

2.3. Foi formalizado um processo de locação de imóvel dia 8 de abril de 2025, porém, por motivos pessoais, o proprietário desistiu e o contrato foi rescindido. Sendo assim, será formalizado um novo processo de locação de imóvel para instalar a Agência de Suzano.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVAS DO IMÓVEL PRETENDIDO

3.1. Imóvel Residencial ou Comercial, que esteja disponível a partir de 01.03.2025; contenha uma área construída de aproximadamente 100,00m² (cálculo com base na população estimada, de acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional); possua uma área privativa/funcional entre 49m² e 63m², para acomodar a estimativa de 7 (sete) servidores, incluindo terceirizados; disponha de garagem para pelo menos 2 (dois) veículos; possua ao menos 2 (dois) banheiros; disponha de pelo menos 3 (três) salas, além de cozinha e espaço para depósito de bens móveis inservíveis; esteja

adaptado ou possua condições para ser adaptado para pessoas com deficiência (PcD); acessível por vias pavimentadas, atendido por infraestrutura pública básica de água e esgoto, rede elétrica e coleta de lixo periódica; esteja regularizado (certidão RGI, documentos comprovando a propriedade e regularidade do imóvel, dentre outros documentos exigidos pela legislação).

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

- 4.1. Estima-se um valor mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), anual de R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais) e global (5 anos) de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Adotou-se como parâmetro para tal estimativa, uma pré pesquisa realizada no mercado imobiliário.
- 4.2. Será realizada Pesquisa de Preço no Mercado Imobiliário Local: a pesquisa de preços deverá conter a descrição da área total e área de escritório do imóvel, por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário, em dia normal de atividade, conforme orientações que constam no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento do Ministério da Economia.
- 4.3. Será anexado ao processo declaração da autoridade competente de que existe previsão orçamentária para a contratação da despesa, sendo desejável a emissão de pré-empenho no valor de um mês de aluguel.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

- 5.1. O imóvel deve estar em conformidade com as especificações exigidas no item 3 deste documento.
- 5.2. A proposta deverá possuir o valor do aluguel, os encargos incidentes de forma expressa e demais informações, conforme modelo disponibilizado pela IN.DE/CRM nº. 10/2024 (ANEXO I).
- 5.3. O valor deve estar compatível com o mercado, considerando imóveis semelhantes ao pretendido, com no mínimo 3 (três) propostas.

6. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

- 6.1. No caso de Locador pessoa física (inclusive do cônjuge e do procurador, se for o caso)
 - a) Identidade;
 - b) CPF;
 - c) Certidão Negativa Conjunta da Dívida Ativa da União e da Receita Federal;
 - d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

e) Declarações de Inexistência de Fatos Impeditivos, assim como de cumprimento do disposto no Art. 7º, Inc. XXXIII da CRFB, de 1988, quando for o caso, conforme os modelos nos Anexos V, VI, da IN.DE/CRM nº.10/2024;

f) Comprovação de que o Locador possui capacidade para contratar, na forma do Código Civil Brasileiro, mediante certidão expedida pelo ofício distribuidor competente para atestar a inexistência de interdições e tutelas na comarca da residência do Locador;

g) Declaração quanto à propriedade do imóvel a ser locado, de acordo com o modelo constante no Anexo XI, da IN.DE/CRM nº.10/2024;

h) Documento hábil (procuração), com delegação específica de poderes ao representante do Locador para assinar o contrato de locação com órgãos da Administração Pública Federal, quando for o caso.

6.2. No caso de Locador pessoa jurídica:

a) Certidão de registro junto ao FGTS (CRF);

b) Certidão Conjunta da Dívida Ativa da União e Receita Federal;

c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

d) Declarações de Inexistência de Fatos Impeditivos, assim como de cumprimento do disposto no Art. 7º, Inc. XXXIII da CRFB, de 1988, quando for o caso, conforme o modelo no Anexo VII, da IN.DE/CRM nº. 10/2024;

e) Declaração quanto à propriedade do imóvel a ser locado, de acordo com o modelo constante no Anexo X, da IN.DE/CRM nº. 10/2024;

f) Cópia de seu ato constitutivo, como também da respectiva inscrição no registro competente.

6.3. Documentos do Imóvel a ser locado:

a) Certidão de Ônus Reais expedida pelo Registro Geral de Imóveis onde se encontra registrado o imóvel objeto da locação, com data de expedição de no máximo 30 (trinta) dias;

b) Comprovação, por Escritura Pública competente, de que o Locador é o proprietário ou está na posse dos direitos de uso e gozo ou fruição (no caso de tais direitos pertencerem a mais de uma pessoa, todos deverão figurar no contrato como Locadores, devendo constar do processo todos os documentos pertinentes);

c) Planta baixa ou croqui do imóvel pretendido com descrição da área para uso do IBGE, áreas de escape e segurança atendendo as normas do Ministério do Trabalho e Corpo de Bombeiros, bem como as áreas de acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme as normas expedidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1. O Locador obriga-se a:

- 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;
- b) 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 os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Locatária;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar a Locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer à Locatária recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- j) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e elétrico;
- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- l) Informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

8.1. A Locatária obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) 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;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e

deteriorações decorrentes do uso normal;

e) Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, sendo assegurado à Locatária o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

i) Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à Locatária;

j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) , água e esgoto;

k) 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 no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991

9. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. A Locatária, respeitadas as disposições legais e havendo consentimento do Locador, fica autorizada a fazer no imóvel as alterações e benfeitorias que tiver por necessidade aos seus serviços.

9.2. Por ocasião da entrega do imóvel ao locatário, será feito um laudo de vistoria.

9.3. Finda a locação, o imóvel será restituído ao Locador nas condições em que foi recebido, respeitando-se o laudo de vistoria.

9.4. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio e expresse consentimento do Locador passarão a integrar o imóvel.

9.5. Ao Locador incumbe a obrigação de conservar o imóvel locado, e fazer reparações necessárias em virtude de defeitos ou danos, que não sejam de responsabilidade da Locatária.

10. PROCEDIMENTO E FISCALIZAÇÃO

10.1. A gestão e a fiscalização do presente Contrato serão exercidas por dois representantes da LOCATÁRIA, aos quais competirão dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução contratual.

10.2. O fiscal técnico anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal técnico deverão ser solicitadas ao Gestor do Contrato, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. Constatado o atendimento das exigências do Projeto Básico pela Proponente e confirmada a adequação da proposta apresentada ao preço de mercado, constatada por meio de avaliação do imóvel, o contrato será assinado com os efeitos financeiros iniciados a partir da entrega do imóvel.

11.2. Para assinatura do Contrato, é necessário que o Locador esteja com os documentos de habilitação exigidos neste Projeto Básico regulares e possua a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes, demonstrando-se que seja apto à instalação da Agência de Pesquisa do IBGE.

11.3. A proponente assinará contrato com vigência de 60 (sessenta) meses a contar de sua assinatura, prorrogável por igual período, mediante comprovação da vantajosidade econômica ao IBGE, até o limite de 10 (dez) anos.

11.4. A Locatária poderá rescindir o presente Contrato, em caso de transferência ou de extinção de seu órgão local, mediante aviso, por escrito ao Locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, não cabendo ao Locador direito a qualquer indenização.

11.5. Considerar-se-á o presente Contrato rescindido, também, por infração de quaisquer de suas cláusulas e nas hipóteses antevistas em Lei, passível a parte inadimplente das cominações legais.

11.6. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

12. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

12.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo Locador com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

12.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo Locador.

12.3. O pagamento será creditado em favor da contratada, através de ordem bancária, gerada pelo SIAFI (Sistema Integrado de Administração Financeira), contra qualquer entidade indicada na proposta, devendo para isto, ficar explicitado o nome do Banco, a agência e o número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá até o prazo estipulado para o pagamento, desde que atendidas as condições exigidas acima.

12.4. Serão retidos na fonte, quando do pagamento, os tributos elencados na Instrução Normativa Conjunta SRF/STN/SFC nº 480, de 15 de dezembro de 2004, da Secretaria da Receita Federal, ou de norma superveniente emitida por Órgão competente.

12.5. Na hipótese de atraso do pagamento, fora do prazo estabelecido, cuja nota fiscal foi devidamente atestada e protocolada, em que a contratada não haja concorrido em motivo para tanto, o valor devido será atualizado financeiramente, a partir do 1º dia útil após a data limite estipulada até a data do efetivo pagamento, sendo definido como índice de atualização a Taxa de Referência (TR), pro rata temporis, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM=I \times N \times VP$, onde:

EM= Atualização Financeira

N= Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento

VP=Valor da parcela a ser paga

I= Índice de compensação financeira, assim apurado: $I=(TX*/365)=(6/365)= 0,00016438$ (*percentual da taxa anual de 6%), por dia incidente sobre o principal

12.6. Se na data da liquidação da obrigação por parte da contratada restar demonstrada qualquer irregularidade em relação aos documentos exigidos para pagamento, a contratada deverá apresentar, no prazo estabelecido pela contratante, a sua regularização, sob pena de suspensão dos pagamentos devidos, reiniciando-se o prazo para pagamento somente após sanada a irregularidade, sendo que a contratada se obriga a comunicar tal situação à contratante.

13. CRITÉRIOS DE REAJUSTE

13.1. O aluguel poderá ser reajustado, mediante solicitação do Locador, anualmente, com base na variação do INPC, ou outro que venha a substituí-lo, ocorrida no período, a partir do 13º mês do início da vigência do contrato, ou, conforme o caso, do último reajuste efetuado, respeitado o critério estabelecido pela legislação vigente à época do reajuste, e verificado se o valor do aluguel permanece compatível com o do mercado.

13.2. O reajuste, decorrente de solicitação do Locador, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

13.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o Locador aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da contratação, objeto desta contratação, correrão à conta da Classificação Funcional Programática 04.122.2125.2000.0001, Elemento de Despesa 3390.36-15, Plano Interno INFRA.

14.2. Relativa à DFD nº 119/2025, prevista no PGC/2025.

 Documento assinado digitalmente
RENATA DE OLIVEIRA WEY
Data: 26/05/2025 13:06:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RENATA DE OLIVEIRA WEY

Integrante Técnico

TELMA SAPONE LUZ

Integrante Administrativo