

PROJETO BÁSICO

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 04/2025
ART. 74, INCISO V, LEI FEDERAL Nº 14.133/2021.**

1. DO PREÂMBULO

CONSORCIO PÚBLICO DO AGRESTE CENTRAL SERGIPANO - CPAC, Estado de Sergipe, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 15.314.802/0001-43, com sede na Praça da Bandeira, 109 – Centro de Ribeirópolis - Sergipe - CEP: 49.530-000, doravante denominada **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Presidente o Sr. **DIOGO MENEZES MACHADO**, brasileiro realiza **INEXIGIBILIDADE** para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA PRAÇA DA BANDEIRA, Nº109, CENTRO, RIBEIROPOLIS/SE, PARA FINALIDADE DE INSTALAÇÃO DA SEDE DO CPAC – CONSORCIO PUBLICO DO AGRESTE CENTRAL/SE** e com base nas justificativas e disposições legais abaixo fixadas.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O objeto pretendido pelo Consórcio Público do Agreste Central e processado se caracteriza em hipótese inexigibilidade, amparado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, com as justificativas presentes nos autos.

2.2. Aplica-se ao este termo de inexigibilidade, a seguinte legislação:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei Federal nº 14.133, de 2021;

2.3. Conforme o art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na: *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.

2.4. Ademais, no citado artigo em seu § 5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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.

3. DAS JUSTIFICATIVAS

3.1. A escolha é a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação;

3.2. Os estudos preliminares feitos pela do Consórcio, foi visto que não existe prédios próprios suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos;

3.3. A singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção pela locação mais adequada/necessária à Administração.

3.4 O imóvel a ser locado é ideal para o fim que o Consorcio necessita, ou seja, a instalação da sede do CPAC – consorcio público do agreste central. Sendo suas estruturas perfeitas e tamanho ideal para comportar a estrutura física das ações a serem desenvolvidas, atendendo, portanto, as finalidades precípua do Consórcio. A localização do imóvel é em local de fácil acesso, centralizado.

4. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO

4.1. O imóvel a ser alugado deverá estar localizado em área urbana (central) da cidade e deverá atender os requisitos mínimos dispostos nesse Projeto Básico.

4.2. Em contraprestação ao aluguel do imóvel previsto na cláusula primeira, obriga-se o LOCATÁRIO, a pagar ao LOCADOR, o valor mensal R\$ **1.500,00 (mil e quinhentos reais)**, perfazendo o valor total de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**;

4.3. A locação do imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021;

4.4. O engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores do CONSÓRCIO PÚBLICO DO AGRESTE CENTRAL - CPAC, deverá vistoriar o imóvel visando avaliar as suas características físicas, emitindo um Parecer ou Laudo de Avaliação com o aceite do locador no documento de avaliação prévia quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial.

5. DO CONTRATADO

5.1. De acordo com os estudos técnicos a futura CONTRATADA será **RINALDO SILVA**, inscrita no CPF sob o nº 590.286.XXX-87, residente no Praça da Bandeira nº105 – Centro – CEP: 49.530-000 – Ribeirópolis/SE

5.2. No caso, a escolha do contratado encontra amparo, atendendo de forma satisfatória a necessidade da Administração, devidamente justificada pelo setor requisitante.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. De acordo com os estudos o valor médio praticado pelo mercado imobiliário na região é de **R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)** mensal, do qual será o máximo admissível na apresentação da proposta e avaliação;

6.2 O pagamento correrá até 10º (décimo) dia do mês subsequente a execução e aceitação definitiva dos serviços, “mediante aprovação/atesto da Nota fiscal/Fatura”, através de transferência bancária em favor da CONTRATADA.

6.3. Para o pagamento deverá ser apresentado os seguintes documentos:

a) Prova de regularidade junto às Fazendas Federal e INSS, Estadual e Municipal, CNDT, válidas no prazo mínimo de 30 (trinta) dias da apresentação da Nota Fiscal.

6.4. Os documentos de cobrança relacionados acima deverão ser apresentados no endereço da sede **CONSÓRCIO PÚBLICO DO AGRESTE CENTRAL - CPAC**, dos quais após atestados pela autoridade competente e aprovados pelo Fiscal do Contrato, serão encaminhados ao Setor Financeiro para fins de liquidação da despesa e inclusão na lista classificatória de credores;

6.5. O pagamento das obrigações relativas ao presente contrato deve obedecer e cumprir a ordem cronológica das datas das respectivas exigências, a teor do que dispõe o art. 7º §2º, Inciso III, da Lei nº 4.320/1964, art. 141 da Lei nº 14.133/2021.

7. DO REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

A **Habilitação Jurídica** será comprovada mediante:



7.1 Escritura Pública ou o Registro do Imóvel que comprove a propriedade do bem em nome do locador

7.2 Cópia do RG e CPF

A **Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista** será comprovada mediante:

7.3. Prova de regularidade perante a Fazenda Federal mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, na forma de lei específica; (se Pessoa Física ou Jurídica)

7.4 Prova de Regularidade para com as Fazendas Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede da licitante, ou outra equivalente, na forma de lei específica; (se Pessoa Física ou Jurídica)

7.5 Regularidade perante a Justiça do Trabalho (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), na forma de lei específica; (se Pessoa Física ou Jurídica)

Outros Elementos:

7.7 Declaração para fins de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menor de dezesseis anos;

8. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

8.1 O prazo do presente contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, momento em que será feita a entrega das chaves;

8.2 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

8.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá das seguintes condições:

- a) A locação do imóvel ainda atenda satisfatoriamente o interesse da administração;
- b) O locatário tenha interesse na continuidade da locação;
- c) O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a administração, permitida a negociação com o locador ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes;
- d) Haja a indisponibilidade de imóvel próprio;
- e) Da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

8.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

8.4.1 O desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO no prazo previsto no item , em razão do interesse público envolvido, trâmites para a desmobilização e necessidade de identificação de outro imóvel que atenda às necessidades do Consórcio;

8.5 Antes de prorrogar o prazo de vigência do contrato, será verificada a regularidade fiscal do contratado, através de consulta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitindo as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntando-as ao respectivo processo.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta das dotações orçamentárias previstas no orçamento do exercício de 2025.

10. DA DELIBERAÇÃO E VINCULAÇÃO

11.1 Considerando o acima exposto acolho a contratação por Inexigibilidade de licitação.

Ribeirópolis/SE, 20 de janeiro de 2025.


LEANDRO ROGUE SOUZA ANDRADE
DIRETORIA OPERACIONAL

Considerando as manifestações carreadas, a fundamentação jurídica apresentada e a instrução do presente processo, **AUTORIZO** o Projeto Básico e a contratação por Inexigibilidade de licitação em tela, encaminhando-se os autos para as providências de estilo.

Ribeirópolis/SE, _____ de _____ de 2025


DIOGO MENEZES MACHADO
PRESIDENTE