



TERMO DE REFERÊNCIA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÕES DA NOVA SEDE DO CREF2/RS – CAXIAS DO SUL

PAC 2023/034

1. OBJETO

1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer os termos e condições para aquisição de imóvel com o fim de abrigar a unidade da Sede de Caxias do SUL do, considerando as especificidades técnicas de guarda, instalação e segurança dos equipamentos, do atendimento às exigências de salubridade para o desempenho das atividades de servidores e colaboradores terceirizados, bem como em relação ao acesso para os registrados e servidores.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente aquisição fundar-se-á no inc. V do artigo 74 da Lei nº 14.133/21, que regulamenta hipótese específica de inexigibilidade de licitação para compra ou locação de imóvel para a Administração Pública, in verbis:

"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".

Conforme se extrai do dispositivo legal supracitado, ao gestor público é ofertada a possibilidade de inexigir a licitação quando presentes determinados requisitos. Segundo o magistério de Marçal Justen Filho (2005, p. 250) no caso da incidência do mesmo fato com o inserto da antiga Lei 8.666/93, assim se manifestou:

"a contratação com fulcro no inciso X do art. 24 da Lei de Licitações impõe o atendimento a três requisitos fundamentais, quais sejam: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado".

Tribunal de Contas da União (TCU) há muito já referendou a utilização do permissivo legal, da lei anterior, cujo a sua inteligência se aplica a nova LGLC, como denotam os seguintes excertos:

"TCU. Plenário. AC-1436-29/08-P. Rel. Min. Marcos Bemquerer. Ac. N.º 1436/2008. DOU de 25.07.2008.

4.4. os requisitos legais para a dispensa de licitação estão presentes no caso concreto, pois o imóvel locado se destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; sua escolha foi condicionada às



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO
CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



necessidades de instalação e localização da entidade pública contratante; houve avaliação prévia garantindo a compatibilidade do preço da locação com o de mercado; também a opção do INPI em locar um imóvel para desenvolver suas atividades foi devidamente justificada mediante pareceres técnicos que demonstram a inadequação dos imóveis de sua propriedade para o atendimento de suas necessidades”.

TCU. Plenário. Acórdão nº. 1127/2009. Rel. Min. Benjamin Zymler. Julg. Em 27.05.2009.

“Depreende-se do dispositivo acima citado que, antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento a três requisitos: (i) necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) adequação de um imóvel específico para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado”.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

Rua João Mocelin nº 1490, sala 01 - bairro Panazzollo Cidade de Caxias do Sul/RS, matrícula nº105.310 e box 19, matrícula 105.320 ambos devidamente registrada no Ofício Imobiliário da 2ª Zona do Município de Caxias do Sul.

3.2. ESPECIFICAÇÕES

Sala 01 - Bairro Panazzollo Cidade de Caxias do Sul/RS, matrícula nº105.310 e box 19, matrícula 105.320 (matrículas em anexo).

4. JUSTIFICATIVAS

4.1. NECESSIDADE DA AQUISIÇÃO

Atualmente, é inegável que a prestação de serviços públicos eficiente passa necessariamente por estruturas condizentes e salubres em especial de fácil acesso ao público usuário e aos agentes públicos. No âmbito do CREF2/RS não é diferente, observando-se um expressivo aumento na demanda das equipes de fiscalização e gestão administrativa, que muitas vezes esbarram em limitações de espaço físico e de fácil acesso.

Além do quesito eficiência, não se pode ignorar que a produtividade dos servidores e colaboradores está diretamente relacionada à higidez do ambiente de trabalho, tendo em vista a necessidade de um ambiente adequado com o menor custo possível.

Pelo exposto, mostra-se extremamente necessária a aquisição de imóvel para que sejam regularmente alocadas as unidades de trabalho vinculadas à unidade da Serra do CREF2/RS, como forma de preservar a eficiência e economicidade.

**4.2. ESCOLHA DO IMÓVEL**

O imóvel escolhido possui localização que o torna único para a satisfação da necessidade da Administração. Inicialmente, pode-se atestar que as instalações estão em boas condições, não havendo necessidade de reparos estruturais, conforme laudo de avaliação emitido e em anexo.

A área construída mostra-se suficiente e adequada ao atendimento das exigências relativas à salubridade do ambiente, instalação, guarda e segurança de equipamentos.

A localização da edificação representa caractere fundamental para a escolha, conforme o abaixo:

Macrorregião

Caxias do Sul é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Localiza-se no nordeste do estado a uma altitude de 817 metros, sendo a maior cidade da Serra Gaúcha; a segunda cidade gaúcha mais populosa, superada apenas pela capital Porto Alegre; e a 47ª maior cidade brasileira. O crescimento urbano do município mantém o seu regramento em conformidade ao Plano Diretor do município.

Microrregião

O imóvel avaliado encontra-se localizado no bairro denominado Panazzolo caracterizado por ocupações de imóveis de uso predominantemente residencial e comercial. O padrão das edificações é normal e alto padrão. O bairro Panozollo possui uma boa localização, com natureza e está localizado próximo ao centro.

A localização dentro do contexto urbano, permite fácil acesso ao núcleo central e zonas comerciais da cidade através dos eixos urbanos que fazem a conexão dos bairros à zona central. Pode-se verificar o desenvolvimento de comércio local e serviços nas vias principais do bairro.

O bairro possui infraestrutura em desenvolvimento, sendo que foi possível identificar que os imóveis se encontram atendidos pela rede de água, rede de energia elétrica, telefone, rede de esgotamento, as vias principais do bairro possuem pavimentação e iluminação.

O imóvel está definido em Projeto Arquitetônico – Planta Baixa Térreo como Sala Comercial (ambiente único), porém atualmente está distribuído nas seguintes dependências: Recepção, Sala de Reuniões, Sala de Atendimento 1 e 2, Depósito/Almoxarifado, Circulação, lavabo e Copa. Com bens moveis planejados onde alguns são as divisórias dos ambientes. Com acabamento em pintura acrílica, fechamento de vidro e portas de madeira semi oca na coloração branca.



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO
CREF2/RS

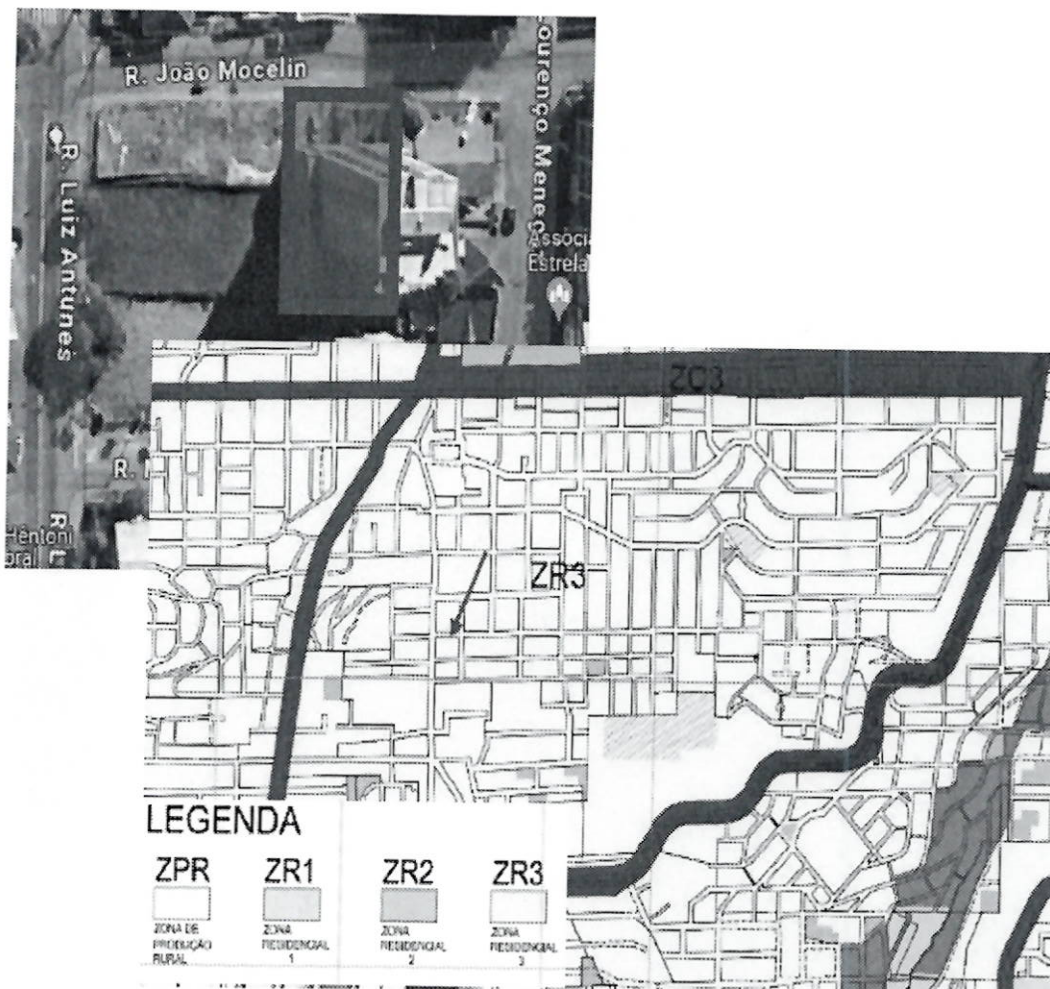
Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



Melhoramentos Públicos e Infraestrutura Urbana			
Pavimentação	Sim	Escolas	Sim
Guias e sarjetas	Sim	Hospitais	Sim
Iluminação pública	Sim	Aeroporto	Sim
Energia elétrica domiciliar	Sim	Parques públicos e áreas de lazer	Sim
Rede de água encanada	Sim	Transporte coletivo	Sim
Rede de águas pluviais e esgoto	Sim	Posto de saúde	Sim
Rede telefônica e TV a cabo	Sim	Posto policial	Sim
Internet	Sim	Correios	Sim
Coleta de lixo	Sim	Cemitério	Sim
LEI Nº 6928, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008			
ZR3 - Área compreendida no centro do Município, na zona residencial 03			



Localização e Zoneamento



Coordenadas:	-29.179852740540834, -51.18014421405752		
Tipo:	Lote urbano		
Uso Efetivo:	Edifício residencial com térreo comercial		
Uso Potencial:	Residencial		
Endereço:	Rua João Mocelin nº 1490, sala 01 Box 19	Bairro	Panazzollo
Município:	Caxias do Sul	Estado:	RS



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO
CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



Documento					
Documento:	Matrícula	Número	105.310	Data:	06/06/2016
			105.320		
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CAXIAS DO SUL					
Limites e Confrontações (de acordo com documentação fornecida)					
Localização	Térrea / segundo pavimento				
Área comum	14,755 m ²				
Área privada	67,6320 m ²				
Box privado	20,40 m ²				
Box uso comum	16,3514 m ²				
Características Físicas					
Situação	Meio de quadra				
Formato	Retangular				
Topografia	Com alicie para o fundo				
Via de acesso	Principal				
Nível	Mesmo nível				
Acessibilidade	Direto (mesmo nível do logradouro)				
Cobertura vegetal	Condomínio				
Recursos hídricos	Não identificado				
Solo	Não identificado				

Situado estrategicamente o imóvel atende de forma ímpar as necessidades do CREF2/RS.

4.3. VALOR

De acordo com o inc. V do art. 74 da Lei nº 14.133/21, é imprescindível que o valor da aquisição do imóvel guarde compatibilidade com o valor praticado no mercado, sob pena de flagrante ilegalidade.

Dessa forma, para o devido atendimento do comando legal, procedeu-se à prévia avaliação do imóvel escolhido, nos termos do parecer técnico de avaliação em anexo.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários para atender à presente aquisição é:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: XXXXXXXX; FUNÇÃO: XXXXXXXXXXXX; SUBFUNÇÃO: XXXX;
PROGRAMA: XXXXXXXXXXXXXXXX; PROJETO ATIVIDADE: XXXX; NATUREZA DE DESPESA: XXXXXX.

**6. PAGAMENTO**

- 6.1. No ato da assinatura do contrato, deverá ser emitida Nota de empenho no valor total da transação.
- 6.2. Imediatamente após a publicação do contrato, o pagamento deverá ser realizado à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito identificado/finalidade na Conta-Corrente a ser indicada pelo vendedor.

7. OBRIGAÇÕES**7.1. DO VENDEDOR**

- 7.1.1. Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do COMPRADOR na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;
- 7.1.2. Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da imissão da posse;
- 7.1.3. Transferir a posse do imóvel, com a entrega das chaves, na data estipulada no contrato;
- 7.1.4. Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data de entrega das chaves, momento em que o comprador será imitado na posse do imóvel;
- 7.1.5. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do Contrato.

7.2. DO COMPRADOR

- 7.2.1. Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;
- 7.2.2. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;
- 7.2.3. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura do contrato;
- 7.2.4. Comprovar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura por Tabelião em Cartório de Notas, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pelo VENDEDOR;
- 7.2.5. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a imissão na posse, tais como, taxas condominiais, Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU), tarifas de serviços públicos de energia elétrica, água, telefonia.

8. INADIMPLEMENTO E SANÇÕES

- 8.1. A recusa injustificada do COMPRADOR em realizar o pagamento do preço do imóvel previsto caracteriza descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o ao pagamento de multa no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO
CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



8.2. O descumprimento dos prazos previstos nos itens 7.1.3 e 7.1.5 sujeitará o VENDEDOR ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato.

9. VIGÊNCIA

O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização do registro de propriedade do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis.

10. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. O acompanhamento, gestão e fiscalização do contrato será realizado de acordo com as normativas do CREF2/RS;

10.2. A fiscalização do Contrato ficará sob a responsabilidade da servidora Tania Marisa Lima Viégas, e como substituto o servidor João Carlos Galbarino do Amaral, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e comunicando à autoridade superior, quando necessário, para as providências devidas.

Porto Alegre, 31 de outubro de 2023.

Tania Marisa Lima Viégas
Gerente Administrativa e de Serviços