

**PEDIDO DE COMPRA / SERVIÇO 000021 / 2024****EMIÇÃO: 22/01/2025****SECRETARIA: FAPS - MANUTENCAO DAS ATIVIDADES DO FAPS****TIPO DO PEDIDO: INEXIGIBILIDADE****1. OBJETIVO DO PEDIDO**

Locação de Imóvel para funcionamento do Fundo de Aposentadoria e Pensões do Servidor

2. JUSTIFICATIVA

A locação de imóvel justificasse pela necessidade de abrigar toda estrutura administrativa do RPPS, com espaço para os conselhos, comitê, administração e contabilidade, a fim de atender as exigências legais da Lei 9.717/98 e Portaria 1.467/21. Além da necessidade de espaço adequado para abrigar a administração do RPPS e seus conselheiros, necessário atender a Lei 10.741/2003 no tocante à acessibilidade para atendimento dos aposentados, na grande maioria idosos com idade superior a 60 anos.

3. QUANTIDADE DE SERVIÇO / MATERIAIS A SER CONTRATADA

Item/Lote	Unid	Quantidade	Produto / Descrição	Valor Unit	Valor Total
001/000	UN	1,00	00006008 - LOCACAO DE IMOVEIS	3.500,00	3.500,00

Total: 3.500,00



4. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

4.1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente inexibibilidade é o custeio na contratação de empresa especializada para locação de 01 (um) imóvel de qualidade para o funcionamento da Sede Administrativa do RPPS do Município de São Luiz Gonzaga, que é de extrema importância, na perspectiva do serviço prestado. A sede do RPPS desempenha um papel crucial no efetivo cumprimento de sua missão fundamental: Gestão previdenciária municipal com o atendimento de todos os segurados que são os servidores ativos, inativos e pensionistas, atingindo um total de possível público de em média 1.350 pessoas a serem atendidas.

A importância de uma sede apropriada para o RPPS reside na capacidade de fornecer condições propícias para o desempenho eficiente das atividades desse órgão. Esse local deve oferecer infraestrutura suficiente para a realização de reuniões, atendimento ao público, arquivo de documentos, salas individuais para os Conselhos Administrativo e Fiscal, assim como, para o Comitê de Investimentos e demais demandas inerentes ao trabalho do RPPS. Além disso, uma sede adequada contribui diretamente para a promoção da dignidade e respeito pelos profissionais que integram a Administração do RPPS e realizam serviços administrativos, assim como, para segurados e beneficiários do RPPS com ampla acessibilidade.

A necessidade em proporcionar um ambiente de trabalho confortável e funcional não apenas eleva a qualidade do serviço prestado, mas também reconhece a importância do papel desempenhado por esses profissionais na sociedade. A presença de uma sede bem estruturada também fortalece a visibilidade do RPPS, junto a comunidade, o que é um dos princípios da gestão previdenciária.

O imóvel está situado em local de fácil acesso, com ampla acessibilidade, próximo a Prefeitura Municipal, com sala individualizada para funcionamento dos Conselhos e Comitê, recepção ao público, sala de reuniões e serviços administrativos para exercício das demais atividades dos RPPS.

4.2 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do município de São Luiz Gonzaga, como se vê do item 6008, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

4.3 DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços a serem adquiridos têm natureza de serviços comuns, de natureza continuada, com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei Federal Nº 8.245, de 1991, e da Lei Federal Nº 14.133/2021, desde que mantido nas mesmas condições apresentadas neste documento, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O objeto deste processo compreende a locação de um imóvel para sediar o RPPS, de propriedade da Sra. Rosane Zdanski Zanon, portadora do CPF: 003.097.740-12 nesta representada pela empresa Aline Imóveis, CNPJ: 22.062.326/0001-86, Corretora de Imóveis CRECI-RS 25334, situada na Rua DR Bento Soeiro de Souza, número 2513, Sala 06, Bairro Centro, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS, CEP 97800-000. O imóvel está situado na Rua São João, número 1946, Sala 1, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS.

A contratação destes serviços será realizada por meio de inexibibilidade de licitação, na forma do artigo 74, inciso V, combinado ao parágrafo 5º, inciso I, II e III da Lei 14.133/2021.

Para a contratação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62, da Lei nº 14.133/2021:

Documentos Relativos à Habilitação Jurídica:

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores.

Documentos Relativos à Regularidade Fiscal:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da licitação;



c) Certidão que prove a regularidade com a Fazenda Federal (Receita Federal, Procuradoria da Fazenda Nacional e Seguridade Social);

d) Certidão que prove a regularidade com a Fazenda Estadual;

e) Certidão que prove a regularidade com a Fazenda Municipal (domicílio ou sede da licitante);

f) Certidão que prove a regularidade com e com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

Documentos relativos à Qualificação Econômico-Financeira:

a) Certidão negativa de falência e concordata, ou, se for o caso, Certidão de Recuperação Judicial expedida pelo Cartório Distribuidor da sede da pessoa jurídica, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

Documento Relativo ao Cumprimento ao Disposto no inc. XXXIII, do art. 7º, da Constituição da República e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas:

a) Declaração de que a licitante observa o disposto no inc. XXXIII, do art. 7º, da Constituição da República, que versa sobre a proibição do trabalho noturno, perigoso ou insalubre, a menores de dezoito, e de qualquer trabalho a menores de dezesesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos ficando ciente que a infração importará em cláusula de rescisão de contrato;

b) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943. – Certidão gratuita, expedida mediante acesso as páginas: <http://www.tst.jus.br> ou <http://www.csjt.jus.br>.

PECULIARIDADES DO OBJETO PRAZO, FORMA E LOCAL PARA ENTREGA DOS SERVIÇOS:

Os serviços deverão ser prestados no imóvel, localizada na Rua São João, número 1946, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS, CEP 97800-000.

Área contruída: 227,52 m2

Matrícula: nº 31883 do Registro de Imóveis desta cidade.

O RECEBIMENTO DO OBJETO NÃO EXCLUIA RESPONSABILIDADE DO LICITANTE CONTRATADO QUANTO AOS VÍCIOS OCULTOS, OU SEJA, SÓ MANIFESTADOS QUANDO DA SUA NORMAL UTILIZAÇÃO PELOS USUÁRIOS. A empresa contratada deverá no tocante ao fornecimento e entrega do item objeto deste Certame, OBEDECER rigorosamente todas as disposições legais pertinentes. O objeto do presente contrato será recebido: a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico; b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São obrigações do CONTRATANTE: Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com o contrato e seus anexos; Assegurar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato. Determinar as providências necessárias quando o fornecimento do objeto não observar a forma estipulada no edital e neste contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado; Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA, conforme definido neste contrato. 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.

Caberá ao LOCATÓRIO o pagamento das despesas ordinárias de telefone, luz, internet, bem como, limpeza.

Ao término do contrato, o locatário se compromete a entregar o imóvel com pintura nova, nas mesmas cores e condições existentes no início da locação.

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA São obrigações da CONTRATADA: Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos do edital e deste contrato, bem como nos termos da sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto. Responsabilizar-se pela integralidade dos ônus, dos tributos, dos emolumentos, dos honorários e das despesas incidentes sobre o objeto contratado, bem como por cumprir todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos empregados que utilizar para a execução do objeto, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes



do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990); 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; Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei nº 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados; Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação; Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz. Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI) e quaisquer outros insumos necessários à prestação dos serviços. 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. Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, as entregas em que for verificado vício, defeito ou incorreção resultante da execução do objeto em desacordo com o pactuado. Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação, salvo expressa autorização do CONTRATANTE.

A CONTRATANTE deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

SANÇÕES: O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações: I- dar causa à inexecução parcial do contrato; II- dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; III- dar causa à inexecução total do contrato; IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame; V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; VI- não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; VII- ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado; VIII- apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato; IX - praticar ato fraudulento na execução do contrato; X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; XI- praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato; XII praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções: I- advertência; II- multa; III- impedimento de licitar e contratar; IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

EXTINÇÃO

O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021). O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na dispensa ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021). A contratação será por meio de licitação na modalidade Pregão, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, §2º, E 34, todos da Lei Federal Nº14.133/2021. Para prestação do serviço pretendido, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título habilitação, nos termos do Art.62 da Lei Federal Nº14.133/2021.

4.4 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Prevista no Plano de Contratação Anual do Município de São Luiz Gonzaga a presente locação tem como período 60 (sessenta) meses, com base no Art. 3º da Lei 8.245/1991, podendo ser prorrogado sucessivamente, com base no Art. 107 da Lei nº14.133/2021, para atendimento da demanda estabelecida, conforme o objeto desse processo. As quantidades dos meses previstos para a locação do imóvel foram estabelecidas em uma previsão média, com base na demanda informada pela Administração, mas que se acredita que serão necessárias, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

4.5 ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme pesquisa de mercado realizado, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de Locação de espaço físico, através de inexibilidade de licitação.

Tal alternativa foi obtida por meio de pesquisa de preços realizada através do Portal Nacional de Compras Públicas- PNCP (<https://www.portaldecompraspublicas.com.br/>), pesquisa que foi efetuada com base no Decreto Municipal N.º 6.871/2022,



que “Estabelece o Procedimento Administrativo para a realização de Pesquisa de Preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de Obras e Serviços de engenharia no âmbito do Município de São Luiz Gonzaga, nos termos da Lei Federal Nº 14.133/2021”.

4.6 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado para a contratação é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) com atualizações anuais, a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais, totalizando R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) corrigido anualmente pelo índice IPC/FIPE. O valor do imóvel a ser locado para o RPPS se deu após avaliação imobiliária feita pela corretora Sra. Aline Oliveira - CRECI-RS 25334, titular do Escritório Aline Imóveis, situado na Rua São João, número 1946, Sala 01, Bairro Centro, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS, CEP 97800-000, juntamente com a proprietária Sra. Rosane Zdanski Zanon, portadora do CPF: 003.097.740-12. Levando em conta os valores dos imóveis na região em que está localizado e os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade de São Luiz Gonzaga/RS. Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal N.º 6.871/2022, que “Estabelece o Procedimento Administrativo para a realização de Pesquisa de Preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de Obras e Serviços de engenharia no âmbito do Município de São Luiz Gonzaga, nos termos da Lei Federal Nº 14.133/2021”.

Ao término do contrato, o locatário se compromete a entregar o imóvel com pintura nova, nas mesmas cores e condições existentes no início da locação.

4.7 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a contratação de empresa especializada para o fornecimento de locação de 01 (um) imóvel, destinado ao funcionamento do RPPS, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.

Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades para a Instalação do RPPS, onde somente um imóvel atende os critérios pretendidos, de modo que atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

4.8 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deva ser considerado a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado. Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização. Ademais, a existência de mais de uma empresa contratada poderia trazer uma série de transtornos quanto à eventual responsabilização por eventuais complicações.

4.9 RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município. Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato. A contratação decorrente do presente processo exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

4.10 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam: comprovação do cumprimento dos requisitos que enquadram o caso concreto em alguma das hipóteses contidas nos incisos ou no caput do art. 74 da Lei nº 14.133/2021; Demonstração da existência e da compatibilidade de recursos orçamentários para com o compromisso a ser firmado (art. 72, inciso IV); Necessidade de comprovação dos requisitos de habilitação pelo contratado, previstos no art. 62 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, bem como dos requisitos de qualificação mínima necessários à contratação (art. 72, V); Elaboração de justificativa que demonstre a razão da escolha do contratado (art. 72, VI); Justificativa do preço a ser pago pela contratação (art. 72, inciso VII), conforme o fundamento legal da dispensa e/ou inexigibilidade; Parecer jurídico, elaborado de acordo com o art. 53, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 (art. 72, inciso III); Autorização da autoridade competente (art. 72, VIII); Minuta do instrumento contratual ou sua substituição por outro instrumento hábil nos casos previstos no art. 95 da Lei nº 14.133/2021; Divulgação da contratação no sítio eletrônico oficial do órgão, devendo ser



mantido a disposição no local (art. 72, parágrafo único).

4.11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os serviços que se pretende contratar são, portanto, autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

4.12 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbram nenhum possível impacto ambiental que possa surgir proveniente desta contratação.

4.13 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.



5. TERMO DE REFERENCIA

5.1 DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto deste processo compreende a locação de um imóvel para sediar o RPPS, de propriedade da Sra. Rosane Zdanski Zanon, portadora do CPF: 003.097.740-12 nesta representada pela empresa Aline Imóveis, CNPJ: 22.062.326/0001-86, Corretora de Imóveis CRECI-RS 25334, situado na Rua DR Bento Soeiro de Souza, número 2513, Sala 06, Bairro Centro, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS, CEP 97800-000. O imóvel está situado na Rua São João, número 1946, Sala 01 na cidade de São Luiz Gonzaga-RS.

5.2 FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando que o espaço onde funciona a administração do RPPS não comporta todas as atividades devido ao espaço físico insuficiente e pela ausência de acessibilidade adequada para o público atendido a locação do imóvel justificasse pela necessidade de abrigar toda estrutura administrativa do RPPS, com espaço para os conselhos, comitê, administração e contabilidade, a fim de atender as exigências legais da Lei 9.717/98 e Portaria 1.467/21.

Além da necessidade de espaço adequado para abrigar a administração do RPPS e seus conselheiros, necessário atender a Lei 10.741/2003 no tocante à acessibilidade para atendimento dos aposentados, na grande maioria idosos com idade superior a 60 anos.

Esta contratação será fundamentada na Lei Federal Nº 8.245/1991 e no Art. 74, inciso V, combinado ao parágrafo 5º, inciso I, II e III da Lei Federal Nº 14.133/2021.

5.3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a contratação de empresa especializada para o fornecimento de locação de 01 (um) imóvel, destinado ao funcionamento do RPPS, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela.

Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades para a Instalação do RPPS, onde somente um imóvel atende os critérios pretendidos, de modo que atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

5.4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços a serem adquiridos têm natureza de serviços comuns, de natureza continuada, com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação em vigor, em especial, da Lei Federal Nº 8.245, de 1991, e da Lei Federal Nº 14.133/2021, desde que mantido nas mesmas condições apresentadas neste documento, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O objeto deste processo compreende a locação de um imóvel para sediar o RPPS, de propriedade da Sra. Rosane Zdanski Zanon, portadora do CPF: 003.097.740-12 nesta representada pela empresa Aline Imóveis, CNPJ: 22.062.326/0001-86, Corretora de Imóveis CRECI-RS 25334, situada na Rua DR Bento Soeiro de Souza, número 2513, Sala 06, Bairro Centro, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS, CEP 97800-000. O imóvel está situado na Rua São João, número 1946, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS.

A contratação destes serviços será realizada por meio de inexorabilidade de licitação, na forma do artigo 74, inciso V, combinado ao parágrafo 5º, incisos I, II e III da Lei nº 14.133/2021.

Para a contratação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62, da Lei nº 14.133/2021:

Documentos Relativos à Habilitação Jurídica:

a) Registro comercial, no caso de empresa individual;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores.

Documentos Relativos à Regularidade Fiscal:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

b) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante,



pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da licitação;

c) Certidão que prove a regularidade com a Fazenda Federal (Receita Federal, Procuradoria da Fazenda Nacional e Seguridade Social);

d) Certidão que prove a regularidade com a Fazenda Estadual;

e) Certidão que prove a regularidade com a Fazenda Municipal (domicílio ou sede da licitante);

f) Certidão que prove a regularidade com e com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

Documentos relativos à Qualificação Econômico-Financeira:

a) Certidão negativa de falência e concordata, ou, se for o caso, Certidão de Recuperação Judicial expedida pelo Cartório Distribuidor da sede da pessoa jurídica, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

Documento Relativo ao Cumprimento ao Disposto no inc. XXXIII, do art. 7º, da Constituição da República e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas:

a) Declaração de que a licitante observa o disposto no inc. XXXIII, do art. 7º, da Constituição da República, que versa sobre a proibição do trabalho noturno, perigoso ou insalubre, a menores de dezoito, e de qualquer trabalho a menores de dezesesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos ficando ciente que a infração importará em cláusula de rescisão de contrato;

b) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943. – Certidão gratuita, expedida mediante acesso as páginas: <http://www.tst.jus.br> ou <http://www.csjt.jus.br>.

PECULIARIDADES DO OBJETO PRAZO, FORMA E LOCAL PARA ENTREGA DOS SERVIÇOS:

Os serviços deverão ser prestados no imóvel, localizada na Rua São João, número 1946, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS, CEP 97800-000.

Área contruída: 227,52 m2

Matrícula: nº 31883 do Registro de Imóveis desta cidade.

O RECEBIMENTO DO OBJETO NÃO EXCLUIA RESPONSABILIDADE DO LICITANTE CONTRATADO QUANTO AOS VÍCIOS OCULTOS, OU SEJA, SÓ MANIFESTADOS QUANDO DA SUA NORMAL UTILIZAÇÃO PELOS USUÁRIOS. A empresa contratada deverá no tocante ao fornecimento e entrega do item objeto deste Certame, OBEDECER rigorosamente todas as disposições legais pertinentes. O objeto do presente contrato será recebido: a) provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico; b) definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São obrigações do CONTRATANTE: Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com o contrato e seus anexos; Assegurar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato. Determinar as providências necessárias quando o fornecimento do objeto não observar a forma estipulada no edital e neste contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado; Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA, conforme definido neste contrato. 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.

Caberá ao LOCATÓRIO o pagamento das despesas ordinárias de telefone, luz, internet, bem como, limpeza.

Ao término do contrato, o locatário se compromete a entregar o imóvel com pintura nova, nas mesmas cores e condições existentes no início da locação.

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA São obrigações da CONTRATADA: Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos do edital e deste contrato, bem como nos termos da sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto. Responsabilizar-se pela integralidade dos ônus, dos tributos, dos emolumentos, dos honorários e das despesas incidentes sobre o objeto contratado, bem como por cumprir todas



as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas aos empregados que utilizar para a execução do objeto, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990); 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; Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei nº 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados; Manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação; Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz. Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI) e quaisquer outros insumos necessários à prestação dos serviços. 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. Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, as entregas em que for verificado vício, defeito ou incorreção resultante da execução do objeto em desacordo com o pactuado. Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação, salvo expressa autorização do CONTRATANTE.

A CONTRATANTE deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

SANÇÕES: O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações: I- dar causa à inexecução parcial do contrato; II- dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; III- dar causa à inexecução total do contrato; IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame; V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; VI- não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; VII- ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado; VIII- apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato; IX - praticar ato fraudulento na execução do contrato; X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; XI- praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato; XII praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções: I- advertência; II- multa; III- impedimento de licitar e contratar; IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

EXTINÇÃO

O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021). O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na dispensa ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021). A contratação será por meio de licitação na modalidade Pregão, na sua forma eletrônica, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, §2º, E 34, todos da Lei Federal Nº14.133/2021. Para prestação do serviço pretendido, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título habilitação, nos termos do Art.62 da Lei Federal Nº14.133/2021.

5.5 MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A avença será formalizada por meio de contrato e deverá ser executada fielmente pelas partes nos termos do item 04 deste TR- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

Serviço de Locação de imóvel deverá ter disponibilidade mensal durante 60 meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, com base no Art. 107 da Lei nº 14.133/2021, para atendimento da demanda estabelecida, conforme o objeto desse processo.

5.6 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal Nº 6.910/2023, que "Regulamenta as funções dos Agentes de Contratação, das Equipes de Apoio e da Comissão de Contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da Assessoria Jurídica e do Controle Interno no âmbito do Município de São Luiz Gonzaga, nos termos da Lei Federal Nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e da Lei Nº 6.544, de 19 de janeiro de 2023".



A execução do contrato será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da Administração Executiva Municipal através do gestor e fiscal do contrato. O contrato terá como gestora a servidora: Liliane Aparecida da Siqueira Fontoura (MAT. 1315). Como fiscais: Célia do Amaral Caetano (MAT. 1695) - Titular e Alceu Leiria Duarte (MAT. 338) - Suplente, aos quais será permitido comunicar as falhas porventura constantes no cumprimento do contrato e solicitar a correção das mesmas, nos termos da lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021. Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto deverão ser prontamente atendidas pela contratada, sem qualquer ônus para o município.

5.7 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento pelos serviços será efetuado em até 30 (trinta) dias contados do aval dos fiscais de contrato, mediante a apresentação da nota fiscal ou nota fiscal fatura à Secretaria Municipal da Fazenda- SEMFA, devendo constar nela ou acompanhá-la o atestado de recebimento.

5.8 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

A contratação será realizada por meio de inexibilidade de licitação através do artigo 74, caput, inciso V, combinado ao parágrafo 5º inciso I, II e III, sendo este processo instruído na forma do Art.72 da Lei Nº 14.133/2021, por se tratar de imóvel cujas características de instalação e de localização tornam necessárias sua escolha. Esta contratação será fundamentada na Lei Federal Nº 8.245/1991.

Sendo assim, após a identificação do imóvel que inicialmente poderia atender as necessidades da locação, foi realizado a avaliação do bem e de seu estado de conservação, o qual, após os apontamentos feitos pelo Engenheiro Civil do Município conforme laudo constante no presente processo, foi preparado para cumprir com a descrição dos requisitos necessários para contratação, tornando-o suas características de instalações e de localização necessária para sua escolha.

Sem haver nenhum outro imóvel no Município que possua a metragem e as divisões em salas que possam fornecer os serviços, e ainda estando na área urbana com fácil acesso, ficou demonstrando ser esta a melhor opção para administração pública.

Neste íterim, o valor requerido pelos proprietários também não divergiu dos valores atualmente utilizados no mercado imobiliário, o que representa é positivo para administração pública, haja vista que se não for por meio da locação de imóvel, para continuar prestando os serviços ligados ao Fundo de Aposentadoria e Pensões (SEMAD), iria ser necessário a construção de um novo local, o que acarretaria em custos que comprometeriam os recursos públicos.

Portanto, apresentados os aspectos inerentes a esta contratação, o imóvel objeto da locação é o único da área apto a atender às necessidades da Administração Públicas, tendo em vista suas características.

5.9 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado para a contratação é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) com atualizações anuais pelo índice IPC/FIPE, a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais, totalizando R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

O valor do imóvel a ser locado para o RPPS se deu após avaliação imobiliária feita pela corretora Sra. Aline Oliveira - CRECI-RS 25334, titular do Escritório Aline Imóveis, situado na Rua São João, número 1946, Sala 01, Bairro Centro, na cidade de São Luiz Gonzaga-RS, CEP 97800-000, juntamente com a proprietária Sra. Rosane Zdanski Zanon, portadora do CPF: 003.097.740-12. Levando em conta os valores dos imóveis na região em que está localizado e os valores praticados pelo mercado imobiliário da cidade de São Luiz Gonzaga/RS.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal N.º 6.871/2022, que "Estabelece o Procedimento Administrativo para a realização de Pesquisa de Preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de Obras e Serviços de engenharia no âmbito do Município de São Luiz Gonzaga, nos termos da Lei Federal Nº 14.133/2021".

5.10 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da seguinte dotação orçamentária:

3390.36.00.00



São Luiz Gonzaga - RS

SISTEMA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

Impressão: 28/01/2025

Hora: 12:59:05



SECRETARIA REQUISITANTE	DEPARTAMENTO DE COMPRAS	CONTABILIDADE / FAZENDA
	(☐) Com Licitação (☐) Com Dispensa	Confirmo saldo na(s) dotação(ões)
	Base Legal: _____	informada(s)
_____ SECRETÁRIO(A)	_____ ASSINATURA	_____ ASSINATURA

22/01/2025 ÀS 10:35:58 PEDIDO AUTORIZADO POR GABRIELA DA CRUZ AVILA; OBSERVAÇÃO: NÃO INFORMADA