



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

TERMO DE INEXIGIBILIDADE Nº 018/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 170/2023

A Lei nº 14.133/2021 prevê em seu art. 74, V, que é inexigível a licitação quando seja inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

1. OBJETO

1.1 Locação de Imóvel para moradia consistente no lote nº 11 – C, quadra nº 51, com área de 480 m² e edificação de 294,90 m², localizado no Bairro Centro, Matrícula Imobiliária nº 14086, visando atender o Processo Judicial nº 0000003-39.2023.8.16.0159.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT. R\$	VALOR TOTAL R\$
1	Locação de imóvel residencial, contendo: 03 quartos 02 banheiros 02 salas 01 Cozinha 01 Despensa 01 Área de serviço 01 Garagem 01 Porão.	MÊS	12	1.300,00	15.600,00
Total a pagar R\$					15.600,00

1.2. Os bens objeto da presente contratação não se enquadram como bens de luxo conforme o disposto no Art. 39 do Decreto nº 115, de 16 de fevereiro de 2023.

1.3. O contrato terá vigência pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, com base na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.4. A LOCADORA consente com a cessão/ou empréstimo integral da locação, para Antônio Luiz de Figueiredo, representado por Leonete Figueiredo, pelo período que durar o presente contrato.

1.5. O imóvel objeto da locação poderá ter destinação dada pelo Locatário, tanto residencial, quanto comercial ou mista.

1.6. O Imóvel se encontra devidamente registrado no 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Edna Peron Costa, sob a matrícula nº 14.086, com inscrição no cadastro imobiliário municipal sob nº 3163-0, sendo este de propriedade da **Sra. HELOISA MARIA TRIACA**, brasileira, residente e domiciliada na Av. Iguaçu, 1211 Centro de São Miguel do Iguaçu-PR, portador da cédula de identidade **RG nº 9.766.954-6** e do **CPF nº 054.771.859-45**.

2. JUSTIFICATIVAS E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

2.2. Considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de dispensa de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente no Laudo/Parecer 008/2023.

2.3. Considerando que a locação do imóvel se deve a uma determinação judicial (em anexo), exarada no processo 0000003-39.2023.8.16.0159, determinando ao Município de São Miguel do Iguaçu que alugue um imóvel para a moradia em benefício do autor da ação proposta, sendo assim a mesma tem por objetivo de providenciar a realocação do mesmo em outro imóvel, em condições semelhantes a atual residência.

2.4. A locação do imóvel se justifica, pois conforme contido no estudo técnico preliminar – ETP, na busca de encontrar a solução mais adequada para a locação do imóvel iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade do Município sendo constatado que naquela localidade não há nenhum imóvel de propriedade do Município, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração, sendo que a singularidade do imóvel a ser locado se justifica por ser o único imóvel disponível para locação que atende os requisitos.

3. DO PRESTADOR DE SERVIÇO ESCOLHIDO:

3.1. O locador: **HELOISA MARIA TRIACA, RG nº 9.766.954-6/SESP/PR e CPF. Nº 054.771.859-45**, residente e domiciliada na Av. Iguaçu, nº 997, Centro, São Miguel do Iguaçu, Paraná, CEP. 85877-000.

3.2. Imóvel urbano: Bairro Centro, São Miguel do Iguaçu, quadra ° 51, lote nº 11 – C. Av. Iguaçu, 1211, Centro, Matrícula Imobiliária nº 14086.

4. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

4.1. A presente contratação será feita diretamente, por Inexigibilidade de Licitação, previsão do art. 74, Inciso IV da Lei 14.133/21 a qual transcrevemos abaixo:

Art. 74 - É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

IV - Objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento.

5. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1. São classificados como “comuns” os bens e serviços cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital, por meio de especificações reconhecidas e usuais do mercado.

6. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

6.1. Justifica-se a contratação do imóvel devido a mesma possuir imóvel nas características solicitadas no objeto desta Inexigibilidade, pelo mesmo ser compatível as necessidades da Administração Municipal e atender todas as características semelhantes ao imóvel do beneficiário da ação, segundo o Laudo Técnico 008/2023, em anexo.

7. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

7.1. Conforme pesquisa de valores emitida no Laudo/Parecer Técnico 008/2023 (anexo), foi avaliado o imóvel e realizado o Método Comparativo Direito de Dados de Mercado e realizado o Tratamento de Dados no qual a equipe avaliadora levou em consideração principalmente o tamanho do imóvel e a localização, chegando assim ao valor de R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais).

8. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

8.1. A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários a qual será de 15 dias após a assinatura do contrato, iniciando-se a partir daí o período locatício.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.1.2. 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 do LOCATÁRIO;
- 9.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.1.9. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - 9.1.9.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 9.1.9.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 9.1.9.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 9.1.9.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 9.1.9.5. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada.
- 9.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 9.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 9.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo está a manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 9.1.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

10.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência;
- 10.1.2. 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;
- 10.1.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 10.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.1.5. 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;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

10.1.6. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

10.1.7. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

10.1.8. Comunicar o LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

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

10.1.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

10.1.12. Entregar imediatamente o LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

10.1.13. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

10.1.13.1. Consumo de água e esgoto, gás, energia do imóvel;

10.1.13.2. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências do imóvel quando da entrega ou manutenção periódica;

10.1.13.3. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, do imóvel;

10.1.13.4. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas do imóvel;

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

10.1.15. 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;

10.1.16. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

11.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

11.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

12. DA SUBCONTRATAÇÃO

12.1. Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

13. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

13.1. A fiscalização do presente Termo de Referência será exercida por um representante do LOCATÁRIO, servidor **MARCELO MAYER**, nomeado pela portaria nº 372/2022, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

13.1.1. O fiscal 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.

13.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

13.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14. CRITERIOS DE PAGAMENTO

14.1. 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 05 (cinco) dias úteis.

14.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

14.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

14.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

14.5. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no TCE/PR., TCU, SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, estadual e municipal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

14.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

14.7. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

14.8. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Referência.

14.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

EM = Encargos moratórios;

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 = 0,00016438, assim apurado:

$I = \frac{(TX)}{365} \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

15. REAJUSTE

15.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do MENOR dentre os seguintes índices: - (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo), ou ainda, outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

15.2. 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.

15.3. 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.

16. GARANTIA CONTRATUAL

16.1. O prazo de garantia é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

17. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

17.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

17.1.2. Multa:

17.1.2.1. Moratória de 3 % (por cento), por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

17.1.2.2. Compensatória no valor de um mês de locação, multiplicado sobre o número de meses que faltará para o final do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

17.1.2.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de São Miguel do Iguaçu, pelo prazo de até dois anos;

17.1.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

17.1.2.5. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

17.1.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

17.1.3.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

17.1.3.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

17.1.3.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

17.1.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado o LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

17.1.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

17.1.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

17.1.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro de Fornecedores do Município e Sistema Contábil Administrativo.

18. DA RESCISÃO CONTRATUAL

18.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

18.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

18.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, com exceção da prevista no inciso IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

18.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos VIII e V do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

18.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133 de 2021, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

18.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente no valor de 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

18.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

18.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

18.9. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

18.10. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

18.11. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

18.12. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

18.13. Indenizações e multas.

19. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

19.1. A despesa decorrente desta licitação correrá por conta da dotação orçamentária do orçamento em vigor, aprovado pela Lei 3.609, de 03 de novembro de 2022, conforme memorando com Parecer Contábil em anexo a este Termo.

20. DOS CASOS OMISSOS

20.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

21. DO FORO

21.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Miguel do Iguaçu – PR., com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

São Miguel do Iguaçu, 06 de junho de 2023.

MARCELO MARTINS DE CASTRO

Secretário Municipal de Saúde

Decreto nº 373/2021



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO – ETPS

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

1.1 Este documento é a primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e da base ao projeto básico e ao termo de referência a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. “Art. 5º, Inciso XX, da Lei 14.133/2021”

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 Considerando que a locação do imóvel se deve a uma determinação judicial (em anexo), exarada no processo 0000003-39.2023.8.16.0159, determinando ao Município de São Miguel do Iguaçu que alugue um imóvel para a moradia em benefício do autor da ação proposta, sendo assim a mesma tem por objetivo de providenciar a realocação do mesmo em outro imóvel, em condições semelhantes a atual residência.

3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO

3.1. Locação de Imóvel da **Sra. HELOISA MARIA TRIACA**, portadora do RG. Nº 9.766.954-6 e do CPF. Nº 054.771.859-45, para moradia no lote nº 11 –C, quadra nº 51, com área de 480 m² e edificação de 294,90 m², localizado na Av. Iguaçu, 1211, Bairro Centro, para atender o Processo Judicial nº 0000003-39.2023.8.16.0159.

4. JUSTIFICATIVA geral

4.1 considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

4.2 considerando, que a contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação da Administração, uma vez que há um procedimento administrativo de dispensa de processo de licitação que antecede a contratação, possibilitando também tratamento igualitário a todos quando da observância dos requisitos para a realização da contratação, o que fora realizado previamente no Laudo/Parecer 008/2023.

Rua VânioGhellere, 64 – Centro - Fone (45) 3565-8100 – Fax (45) 3565-8153

CEP 85877-000 – São Miguel do Iguaçu - Paraná

site: www.saomiguel.pr.gov.br– e-mail: governo@saomiguel.pr.gov.br

CNPJ 76.206.499/0001-50



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

4.3 A locação do imóvel se justifica, pois conforme contido na busca de encontrar a solução mais adequada para a locação do imóvel iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade do Município sendo constatado que naquela localidade não há nenhum imóvel de propriedade do Município, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração, sendo que a singularidade do imóvel a ser locado se justifica por ser o único imóvel disponível para locação que atende os requisitos.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

5.1. Para atender o deferimento de urgência expedido pelo Poder Judiciário do Estado do Paraná, na qual determina que o Município de São Miguel do Iguaçu providencie a realocação do autor em outro imóvel, em condições semelhantes à atual residência do mesmo, sendo assim, após pesquisa no mercado dos imóveis à disposição para locação e vistoria realizada no imóvel chegou-se à conclusão que o mesmo atende os requisitos mínimos exigidos.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

6.2. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

6.2.1. Aquisição:

6.2.1.1. No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento.

6.2.2. Locação:

6.2.2.1. No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

6.2.3. Análise da Solução

6.2.3.1. Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

6.2.3.1.1. Solução: Locação de imóvel destinado à realocação de autor do processo, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

6.2.3.1.2. Com embasamento pelo Laudo/Parecer Técnico 008/2023, que obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidades Técnicas.

6.2.3.1.3. Considerando ainda que o Município no momento não dispõe de nenhum imóvel para atender à necessidade do presente objeto.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

8. JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE E ESCOLHA DO FORNECEDOR

8.1. A presente contratação será feita diretamente, por Inexigibilidade de Licitação, previsão do art. 74, Inciso IV da Lei 14.133/21 a qual transcrevemos abaixo:

Art. 74 - É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

IV - Objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento.

8.2. Justifica-se a contratação do imóvel devido a mesma possuir imóvel nas características solicitadas no objeto desta Inexigibilidade, pelo mesmo ser compatível as necessidades da Administração Municipal e atender todas as características semelhantes ao imóvel do beneficiário da ação, segundo o Laudo Técnico 008/2023, em anexo.

9.0 RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 espera-se com esta contratação atender a determinação judicial exarada no processo 0000003-39.2023.8.16.0159, que determina a realocação do autor da ação, nas condições semelhantes a atual residência do mesmo.

10.0. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

10.1 os serviços têm natureza comum, 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.

11.0 ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

11.1. O quantitativo foi estabelecido com base na demanda estabelecida na determinação Judicial.

Rua VânioGhellere, 64 – Centro - Fone (45) 3565-8100 – Fax (45) 3565-8153

CEP 85877-000 – São Miguel do Iguaçu - Paraná

site: www.saomiguel.pr.gov.br– e-mail: governo@saomiguel.pr.gov.br

CNPJ 76.206.499/0001-50



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1 A estimativa do valor foi realizada com base no Laudo/Parecer Técnico 008/2023, que estipula o valor mensal do aluguel do imóvel em R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais), sendo que a locação será pelo período de 12 (doze) meses o valor total anual é de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais).

13. MATRIZ DE RISCO

	RISCO	CAUSA	IMPACTO	PROBABI -LIDADE	CONTROLE	RESP. PELO CONTROLE	PRAZO DE IMPLEMENTAÇÃO PELO CONTROLE
1 - Demanda	Demanda equivocada	- Falta de planejamento do requisitante; - Erro na solicitação da demanda	4	2	- Elaboração de formulários detalhados para o requisitante preencher;	Requisitante	Até a publicação do edital.
2 - Recebimento da Demanda	Não verificar a real necessidade do serviço	- Recursos humanos insuficientes (excesso de trabalho); - Falta de capacitação dos servidores	3	2	- Capacitação dos servidores; - Remanejamento do quadro de pessoal do órgão.	Gestor	Até a elaboração do edital
3 -Formação da Equipe de Planejamento e Estudos Preliminares da Contratação	Estudos preliminares incorreto	- Nomeação de pessoas sem qualificação técnica ou experiência para equipe de planejamento da licitação;	2	2	- Equipe de planejamento deverá ser composta por servidores com conhecimento técnico do objeto, de legislação trabalhista e dos procedimentos da contratação.	Gestor	Conforme a necessidade de atendimento da demanda
4 – Verificação e	Estimativa inadequada de	- Desconhecer os meios para efetuar a	3	2	- Treinamento e capacitação dos	Equipe de Compras	Até a elaboração do



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

análise da demanda	preços	pesquisa; - Especificações incorretas do serviço.			servidores; - Revisão da descrição do objeto por outro servidor com conhecimento técnico, além do requisitante.		edital
	Elaboração do Termo de Referência inadequado	- Falta de capacitação dos servidores; - Sobrecarga de trabalho; - Desconhecimento técnico do requisitante.	4	3	- Capacitação dos servidores; - Remanejamento do quadro de pessoal do órgão; - Devolver para o demandante conferir e ratificar.	Equipe de Compras Equipe de licitação	Conforme a necessidade de atendimento da demanda
	Aquisição de serviços superior ou inferior à necessidade	- Falta de planejamento ou levantamento inadequado das necessidades; - Equívoco por parte do requisitante.	4	2	- Equipe de planejamento deverá ser composta por servidores com conhecimento técnico do objeto, de legislação trabalhista e dos procedimentos da contratação. - Revisão dos processos no fluxo da compra.	Requisitante/ Comissão de planejamento	Até a elaboração do edital
5 – Consultoria Jurídica	Atraso na emissão do parecer	- Grande número de processos a serem analisados.	1	1	- Iniciar a licitação com antecedência	Equipe de licitação/ Procuradoria Jurídica	Conforme a necessidade de atendimento da demanda
6 – Licitação /	Pregão deserto	- Localidade;	2	1	- Iniciar a licitação com	Equipe de	Conforme a



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

Pregão		- Desvantagem econômica na execução do serviço.			antecedência para ter tempo hábil de refazer o processo.	licitação	necessidade de atendimento da demanda
	Aceitação de lance inexecutável	- Falta de experiência do pregoeiro; - Falta de atenção do pregoeiro e equipe de apoio.	4	1	- Treinamento de pregoeiro e equipe de apoio	Equipe de licitação	Constante
	Fraude	- Má fé da empresa; - Formação de cartel;	4	1	- Não se aplica	Equipe de licitação e Direção	Constante
	Impugnação do Edital	- Edital mal elaborado; Falta de atenção às normas e legislação vigentes ao elaborar o Edital	2	2	- Utilização de modelos da AGU, TCU; - Criar um nível de revisão e supervisão do Edital	Requisitante/ Comissão de planejamento / Equipe de licitação	Até a elaboração do edital
	Contratação de Empresa que não tenha capacidade de executar o Contrato;	- Falta de análise criteriosa da qualificação econômico-financeira da Empresa; - Falta de avaliação da capacidade técnica da Empresa.	4	1	- Análise da qualificação econômico-financeira deve ser feita por servidor que possua conhecimento técnico de balanço Patrimonial. - Exigir atestado de capacidade técnica de dois ou mais órgãos.	Equipe de licitação	Durante a sessão pública da licitação
7 - Contrato	Formalização incorreta do Termo Contratual	- Minuta do Contrato mal elaborada no Edital; - Erros de digitação	4	1	- Criar nível de revisão dos procedimentos;	Equipe de licitação	Até a elaboração do Edital
	Falta de	- Falta de fluxos bem	1	1	- Criação e utilização de	Equipe de	Conforme prazos



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

	publicação do Diário Oficial	definidos no Setor responsável.			cheça lista dos processos de contratação	licitação/ Equipe de Contratos	do edital
	Registro inadequado das ocorrências no posto de trabalho	- Falta de treinamento e orientação aos vigilantes por parte da Contratada; - Falta de Atuação do Fiscal não conferindo se os registros são devidamente anotados	3	2	- Exigir que a Contratada treine e oriente seus funcionários sobre as exigências do Edital; - Treinamento da equipe de fiscalização.	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato
	Uso de força desproporcional à ocorrência	- Falta de treinamento do vigilante.	4	2	- Exigir que a Contratada treine e oriente seus funcionários sobre as exigências do Edital; - Treinamento da equipe de fiscalização.	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato
	Áreas desguarnecidas de segurança	- Falha no plano operacional de produção e escala dos vigilantes - Falta de previsão adequada de postos de trabalho durante a análise da demanda.	4	2	- Exigir que a Empresa apresente o POP atualizado; - Participação do requisitante na equipe de planejamento da contratação; - Criar nível de revisão do quantitativo antes da confecção do Edital	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato
8- Gestão e execução do	Execução do objeto contratual	- Fraude; - Gestão e Fiscalização	4	1	- Capacitar a equipe de fiscalização do Contrato	Gestão e Fiscalização	Durante a vigência do contrato



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

objeto do Contrato	em desacordo com o Contrato	inadequada ou ausente;			de forma a poder reconhecer as fraudes com maior facilidade, e cobrar que o objeto do contrato seja executado de forma correta.	do Contrato	
	Falta de empenho vigente para liquidação e pagamento à Contratada	Falta de gerenciamento e controle do orçamento destinado ao Contrato, por parte do responsável	2	2	- Controlar o empenho e seu saldo desde o início do Contrato	Financeiro	Durante a vigência do contrato
	Impunidade da Empresa que comete fraude ou descumprimento contratual	- Falta de acompanhamento do Fiscal e Gestor do Contrato para cada falta cometida; - Consequente falta de abertura de processo de penalização; - Processo de penalização concluído, sem o devido registro no SICAF e CADIN, no que couber.	4	1	- Fiscalização eficiente do Contrato; - Envio de notificações cobrando sobre os descumprimentos de cláusulas contratuais; - Se necessário, abertura de processo de penalização; - Inclusão no SICAF e, quando couber, no CADIN, da empresa penalizada.	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato
	Prejuízo orçamentário para a Administração	- Rescisão Contratual por inexecução do objeto; - Objeto mal executado acarretando	4	1	- Fiscalização eficiente do Contrato.	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato



ESTADO DO PARANÁ
MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

		desperdício ou dano ao erário.					
	Corrupção dos agentes da Contratada	- Venda de informações; - Favorecimento do acesso ao local para fins ilícitos.	4	1	- Reforçar as orientações sobre o Código de Ética que deve ser repassado aos seus funcionários	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato
	Responsabilidade e Solidária da Administração em Ações Trabalhistas	- Fiscalização Administrativa Inadequada; - Falta de criação da Conta Garantia.	4	1	- Melhorar o treinamento dos Fiscais Administrativos; - Incluir a criação da Conta Garantia na check list do processo.	Comissão de planejamento / Gestão e Fiscalização do Contrato	Elaboração do edital/ Durante a vigência do contrato
	Fraude na documentação trabalhista apresentada	- Má fé da Empresa; - Má fé dos funcionários da Empresa.	4	2	- Treinamento sobre reconhecimento de fraudes para os servidores que participam do processo de compra	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato
	Descumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e de recolhimento de FGTS	- Má fé da Empresa; - Gestão e Fiscalização administrativa inadequada ou ausente;	4	2	- Fiscalização ativa e efetiva na conferência da documentação	Gestão e Fiscalização do Contrato	Durante a vigência do contrato
LEGENDA							
MUITO ALTO		4					
ALTO		3					
MÉDIO		2					
BAIXA		1					



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU

14. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATADAS

14.1 Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para atender a determinação judicial.

15. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

15.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições para a locação.

16. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

16.1 O prazo para as Empresas realizarem o credenciamento, observado o **prazo** de publicidade de 12 (doze) meses.

16.2 O prazo de vigência do contrato é de 12 (meses), podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 60 (sessenta) meses, com base nas hipóteses do artigo 106 da Lei 14.133 de 2021, partir da sua assinatura, ou fim da vigência/saldo dos recursos orçamentários disponibilizados (o que ocorrer primeiro).

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

17.1. Em atendimento à INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 40, de 22 de maio de 2020, declara-se, com base neste estudo, a contratação pleiteada é viável, necessária e adequada.

São Miguel do Iguaçu-PR, 26 de maio de 2023.

MARCELO MARTINS DE CASTRO
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO