



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

TERMO DE REFERÊNCIA

1 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 1.1. Art. 74, inc. V da Lei n. 14.133/2021.
- 1.2. Instrução Normativa n. 65, de 07 de julho de 2021.

2 – DO OBJETO

2.1. O presente estudo dispõe sobre a aquisição/compra de imóvel para se tornar a sede do CRESS 27ª Região – Roraima, conforme especificações e exigências contidas no presente termo.

3 – JUSTIFICATIVA

3.1. Vejam-se, inicialmente, as seguintes disposições constantes da Lei 14.133/21:

*“Art. 5º. Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do **julgamento objetivo**, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro) (sem grifos no original).”*

(...)

Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

*I - assegurar a seleção da proposta **apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso** para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;*

II - Assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição (sem grifos no original).”



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

3.2. É de se observar, porquanto, que “a realização de qualquer licitação depende da ocorrência de certos pressupostos. À falta deles, o certame licitatório seria um autêntico sem-sentido ou simplesmente não atenderia às finalidades em vistas das quais foi concebido”.

3.3. Com vistas a primar pela eficiência - diga-se, esperada da atividade legislativa -, a Lei nº 14.133/21 salvaguardou do dever de licitar, as hipóteses em que se entremostra inviável a competição. Porquanto, disciplinada no art. 74 da Lei 14.133/21, a inexigibilidade de licitação consubstancia-se em instituto cujo móvel centra-se, essencialmente, na inviabilidade de competição, essa circunstância fática afasta o impositivo licitatório em face da ausência de pressuposto que lhe seja lógico: a ausência de possibilidade de competição.

3.4. Nessa linha, vejam-se oportunamente as disposições do mencionado art. 74 da Lei 14.133/21:

***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.*

***§5º** Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3.5. Observe-se, então, que na inexigibilidade o dever de licitar é afastado diante da caracterização, no caso concreto, nos termos do art. 74, caput, da Lei nº 14.133/2021, da chamada inviabilidade de competição, uma vez que em situações desta natureza, a instauração de certame licitatório seria materialmente impossível e, porquanto, destituída de utilidade. Primeiro, porque havendo apenas uma



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

proposta, não se prestará a sua finalidade principal, qual seja, eleger a melhor entre várias, assegurando-se o tratamento isonômico (art. 11, inc. II, da Lei nº 14.133/21). Segundo, porque as características peculiares do objeto impedem um julgamento objetivo, o que estaria em descompasso com a determinação do art. 5º da Lei nº 14.133/21.

3.6. Nesse passo, complementarmente, é oportuno ressaltar que as contratações por inexigibilidade de licitação com fundamento no inc. III do art. 74 da Lei 14.133/21, não exigem inviabilidade de competição objetiva, ou seja, não tem como requisito a existência de apenas um particular no mercado apto a prestar o serviço. Desse modo, a contratação direta sob tal fundamento poderá ocorrer ainda que exista mais de um profissional ou empresa, notoriamente especializados no objeto de interesse da Administração. Isto porque, seu pressuposto, em verdade, não é a existência de apenas um prestador de serviços no mercado; mas sim, a impossibilidade de estabelecer critérios objetivos de julgamento que viabilizem a escolha de um ou de outro, diante do atributo da notória especialização.

3.7. Acerca da inexigibilidade no caso contrato consta proposta de venda de imóvel que atende as exigências necessitadas por este Regional (Item 4.1 deste ETP) localizado na **Rua Jango Mendes, Bairro Buritis, nº 276, Boa Vista - RR**, não sendo possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação.

3.8. Com base nos aspectos específicos, resta demonstrado que o imóvel proposto não pode ser comparado, motivo pelo qual a Administração deve escolher a melhor solução para sua necessidade, vez que a essência do objeto contratado reveste-se de singularidade, nos termos do art. **74, inc. V da Lei n. 14.133/2021**.

3.9. A Singularidade do imóvel significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

3.10. O imóvel pretendido está com documentação regularizada, localizado em rua de fácil acesso, pavimentada e com serviços de saneamento. O acesso pode ser realizado através de veículo próprio e também por duas linhas de transporte



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

coletivo nas proximidades. O imóvel fica localizado em bairro acessível (Buritis) para todos os profissionais do Estado, um vez que está localizado na Capital (Boa Vista-RR), em região central, ou seja, de fácil acesso a todos/as profissionais da Capital.

3.11. Verifica-se, portanto, que somente o imóvel pretendido atende as necessidades de espaço adequado para a realização das atividades executadas pelo CRESS 27ª Região, sendo local apropriado para preservar a documentação do Conselho e dos profissionais inscritos.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 – Em relação ao imóvel:

4.1.1. O imóvel a ser adquirido deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos; bem como, das despesas de água/esgoto, contribuições e impostos que incidiram ou venham a incidir sobre o imóvel até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.

4.1.2. Ter uma boa localização, em área bem habitada na cidade de Boa Vista-RR, com todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte público coletivo.

4.1.3. O imóvel ofertado poderá ser em casa residencial ou em prédio comercial, com um único pavimento, sendo novo ou usado.

4.1.4. Oferecer boas condições em sua estrutura, sem problemas que afetem diretamente o uso, livre de infiltrações, umidades diversas, rachaduras, entupimentos crônicos, dispondo de cobertura lajeada em perfeito estado de conservação.

4.1.5. Os ambientes e demais dependências devem apresentar excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

hidrosanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos;

4.1.6. O imóvel deve dispor, se necessário, condições de ampliação de acordo com os parâmetros legais

4.1.7. Possuir ou dispor de viabilidade para sistema de climatização.

4.1.8 Possuir ou permitir a instalação de sistema/cabeamento voltado para rede de dados (internet) e telefonia e interfonia.

4.1.9. Possuir rede elétrica (quadros elétricos, disjuntores gerais e parciais, fiação, etc) e que permita instalações em todos cômodos.

4.1.10. Possuir área para estacionamento privativo, preferencialmente coberto, seguro e no mesmo terreno do imóvel, com a devida acessibilidade.

4.1.11. Apresentar quanto a estrutura física, vigas, pilares, piso, paredes em boa conservação, sem existência de trincas ou fissuras, que comprometam ou venham a comprometer sua segurança.

4.1.12. Dispor de, no mínimo, 07 (sete) cômodos, bem como 02 (dois) banheiros em ótimo estado de conservação, higiene e funcionamento.

4.1.13. Possuir certidão de inteiro teor da matrícula atualizada, planta da localização do terreno e construção, certidões negativas de ônus e gravames, prova da regularidade perante à Fazenda Pública, Laudo de Vistoria Técnica, bem como conjunto de, no mínimo, 03 (três) últimas contas de água e energia elétrica.

4.2 – Em relação ao vendedor:

4.2.1. Cópia autenticada do RG e CPF; (em se tratando de pessoa física).

4.2.2. Comprovante de Residência.

4.2.3. Termo de anuência à aquisição nas formas propostas pela Administração, devidamente assinado por cônjuge (se houver).

4.2.4. Certidão de Casamento (em se tratando de vendedor casado).

4.2.5. Certidões Cíveis e Criminais Estaduais.

4.2.6. Certidões Cíveis e Criminais Federais.

4.2.7. Certidão negativa do Cartório de Protestos.



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

4.2.8. Certidão negativa da Fazenda Pública Estadual.

4.2.9. Certidão negativa da Fazenda Pública Municipal.

5 - DA PESSOA FÍSICA CONTRATADA:

5.1. ALFREDO FERNANDES DE BRITO NETO, Servidor Público, Casado, Portador da Cédula de Identidade n. 2094008 SSP/PB, Inscrito no CPF sob o n. 031.721.444-61, residente e domiciliado na Rua Jango Mendes, Bairro Buritis, nº 276, Boa Vista – RR.

6 - DAS DECLARAÇÕES:

6.1. Declaração de Idoneidade.

6.2. Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo para contratar ou licitar com a Administração Pública.

7 - DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO:

7.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade do imóvel adquirido, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes do Contratante, especialmente designados, na forma dos arts. 104, inc. III e art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

8 - DO PRAZO E CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL E DO PAGAMENTO

8.1. O imóvel, se aprovado para aquisição, deverá ser entregue mediante lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda em Cartório na Comarca de Boa Vista-RR, em nome do Conselho Regional de Serviço Social 27ª Região/Roraima. O CRESS/RR terá posse do imóvel imediatamente na data da assinatura da mencionada escritura pública.



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

8.2. O vendedor Contratado compromete-se a vender o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, ou encargos, bem como, das despesas de água/esgoto, energia elétrica, condominiais (se for o caso), taxas, contribuições e impostos que incidiram ou venham a incidir sobre o imóvel até a data da efetiva assinatura da presente escritura.

8.3. O CRESS/RR efetuará o pagamento do imóvel ao vendedor Contratado, por ocasião da lavratura da Escritura Pública em nome do CRESS/RR, na conta indicada pelo proprietário e da entrega do imóvel.

8.4. Qualquer erro ou omissão havidos na documentação fiscal ou na fatura será objeto de correção pelo Contratado e haverá em decorrência, suspensão do prazo de pagamento até que o problema seja definitivamente regularizado.

8.5. Uma vez apurado, no curso da contratação, que o Contratado acresceu, indevidamente, a seus preços, valores correspondentes a tributos, contribuições fiscais e/ou para fiscais e emolumentos de qualquer natureza, não incidentes sobre a execução do objeto, tais valores serão imediatamente excluídos, com a consequente redução dos preços praticados e o reembolso dos valores porventura pagos ao mesmo.

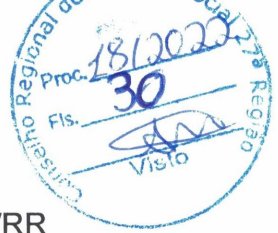
9 - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

9.1. Constituem direitos do Contratante, receber o objeto deste contrato nas condições avençadas e do Contratado perceber o valor ajustado na forma e prazo convencionado.

9.2. Além das naturalmente decorrentes do presente contrato são **responsabilidades do Contratado:**

9.2.1. Cumprir fielmente, os compromissos avençados, de forma que a execução seja realizada com esmero e perfeição; e evidenciar trabalhos de Planejamento, de Controle e Atendimento ao objeto contratual;

9.2.2. Envidar esforços no sentido de evitar os dissabores e o não cumprimento das metas e resultados que espera e deriva o objeto, trazendo ainda, a sistemática de trabalho de forma a viabilizar o sucesso do objeto;



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

9.2.3. Recolhimento tempestivo dos impostos e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e quaisquer outros que porventura venham a ser criados e exigidos pela Administração Pública, resultantes da execução do contrato

9.2.4. A inadimplência do Contratado com referência aos encargos e impostos, não transfere ao Contratante a responsabilidade por seu pagamento

9.2.5. Executar o objeto, mediante a solicitação e acompanhamento do Gestor do Contrato, efetivando controle da execução, através de relatório;

9.2.6. Tomar as medidas necessárias para a concepção, definição e condução do objeto, a partir dos objetivos visados pelo Contratante, promovendo a entrega do imóvel e de toda documentação relativa ao bem.

9.2.7. Agir segundo as diretrizes do Contratante, prestando à este sempre que necessário todos os esclarecimentos sobre as particularidades do imóvel e os respectivos métodos formais e legais a serem empregados para transferência do bem, fornecendo toda e qualquer orientação que possa ser dada.

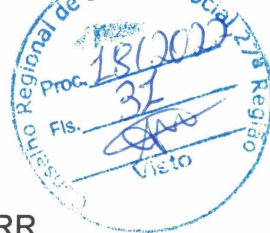
9.2.8. Abster-se de utilizar as documentações do imóvel para fins particulares, inclusive, de publicar ou tornar público em qualquer mecanismo de mídia, ou veículos de comunicação, ficando o seu uso específico para embasar o interesse público do Contratante.

9.2.9. Manter durante a execução do contrato as condições que ensejaram sua contratação, especialmente, compatibilidade com as obrigações assumidas nas condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, vinculada a este instrumento.

9.3. Além das naturalmente decorrentes do presente contrato, são **responsabilidades do Contratante:**

9.3.1. Efetuar o pagamento ao Contratado, pelos valores ajustados, mediante apresentação da documentação comprobatória de propriedade do imóvel.

9.3.2. Prestar as informações e esclarecimentos atinentes ao objeto, que venham a serem solicitadas pelo Contratado, no sentido de proporcionar todas as condições para que este possa transferir o imóvel, dentro das condições contratuais;



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

9.3.3. Solicitar, acompanhar e fiscalizar o objeto do Contrato, por intermédio do Gestor do Contrato, podendo sustar, mandar fazer ou desfazer qualquer execução, quando a mesma não estiver dentro das normas e especificações;

9.3.4. Comunicar ao Contratado os vícios, incorreções e irregularidades observadas durante a aquisição do objeto contratual, fixando-lhe prazo para as devidas correções;

9.3.5. Realizar todos os atos necessários e pagamentos de taxas e impostos acerca da transferência do imóvel a ser adquirida.

10 - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O Contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

10.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;

10.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

10.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. deixar de entregar a documentação exigida;

10.1.5. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.6. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

10.1.7. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

10.1.8. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

10.1.9. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.10. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

10.1.11. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

10.2.1 advertência;

10.2.2. multa;

10.2.3. impedimento de licitar e contratar;

10.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

10.3.2. as peculiaridades do caso concreto;

10.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.3.5. implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

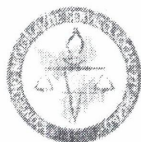
11 - DO VALOR ESTIMADO:

11.1 O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário local. Assim, havendo interesse do CRESS/RR pela edificação, esta será submetida a avaliação a ser realizada por órgão técnico competente a ser designado por este Conselho.

11.2. O valor estimado do imóvel a ser adquirido é de **R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)**, incluindo taxas e impostos referente a transferência do bem.

12 - DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA DO CONTRATO:

12.1. Considerando que o presente objeto é um Contrato por Escopo, onde a entrega/execução extingue a relação contratual, o Prazo de Vigência do contrato será conforme Art. 105, da Lei nº 14.133/21 ". *A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários(...).*", iniciando a contagem a partir da data da última assinatura, tendo eficácia legal após a publicação do seu extrato no Diário Oficial do Estado, conforme prevê o art. 72, § único da Lei 14.133/2021;



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

12.2. Quanto à esta publicação o Parágrafo único do Art. 72, prenuncia: "*Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.*"

13 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da contratação em análise correrão à conta dos Recursos abaixo declinados:

| | |
|---|-----------------------|
| A) Repasse do Fundo Sede – CFESS: | R\$ 320.000,00 |
| B) Contrapartida do CRESS 27ª Região/RR: | R\$ 30.000,00 |
| C) Despesas com taxa e impostos referente a transferência do bem | R\$ 15.000,00 |
| Valor Total: | R\$ 365.000,00 |

14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

14.1. Os casos omissos e as dúvidas que surgirem quando da aquisição do objeto, constante neste Termo de Referência serão resolvidos entre as partes Contratantes, por meio de procedimento administrativo e/ou judicial.

14.2. Os Contratantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do processo.

14.3. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Permanente de Licitação/CRESS/RR com a anuência do Conselho Pleno deste Regional, que decidirá com base na legislação vigente.

15 - DOS ANEXOS:

15.1. Modelo de declaração de inidoneidade;

15.2. Modelo de declaração de Inexistência de Fato Impeditivo para contratar com a Administração Pública.

15.3. Minuta contratual.



CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL DA 27ª REGIÃO/RR

Boa Vista-RR, 14 de março de 2022.

Dorann Hafidj Mota de Lima
Presidente da CPL- CRESS/RR 27ª Região

Vanessa Francisca Chagas de Oliveira
Membro da CPL- CRESS/RR 27ª Região

Agnaído Rodrigues dos Santos
Conselho Regional de Serviço Social 27ª Região
Conselheiro Presidente