



TERMO DE REFERÊNCIA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 32/2023

ENQUADRAMENTO LEGAL: Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93

Art. 24 – É dispensável a licitação:

(...)

X – Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

1. OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel comercial para sediar a Delegacia Regional do CRCPR em Ponta Grossa.

2. MOTIVAÇÃO/JUSTIFICATIVA

- 2.1. O Conselho Regional de Contabilidade do Paraná é locatário no contrato de locação de imóvel comercial, de propriedade do Sr. Guataçara Navarro Messias, localizado na cidade de Ponta Grossa-PR, na Rua Quinze de Novembro, nº 512, salas nº 26 e 27. Referido imóvel é utilizado desde o ano de 2008 para abrigar a Delegacia Regional de Ponta Grossa, sendo que o respectivo contrato de locação terá sua vigência expirada em 31/12/2023.
- 2.2. A Presidência do CRCPR recebeu o pedido da lavra dos representantes do Sindicato dos Contabilistas de Ponta Grossa – SINCOPON, Sindicato das Empresas de Serviços Contábeis, Assessoramento, Perícias, Informações e Pesquisas dos Campos Gerais – SESCAP-PR – Campos Gerais, do Instituto Pontagrossense de Estudos Contábeis – IPEC e de representantes do CRCPR em Ponta Grossa-PR, no qual, representando mais de 1.268 profissionais na região, elencam vários motivos para que seja promovida a alteração do local da sede da Delegacia Regional do CRCPR em Ponta Grossa-PR.
- 2.3. O imóvel que abriga a Delegacia Regional apresenta espaço, iluminação e instalações precárias para reuniões, estudos e atendimento à classe; há dificuldade de estacionamento por se tratar de imóvel localizado em região central, e falta de conservação, manutenção e reparos que impossibilitam a recepção de autoridades e palestrantes. Ademais, registrou-se a sensação de insegurança na saída do prédio, especialmente no final da tarde e início da noite.
- 2.4. A solicitação encaminhada à Presidência do CRCPR vai ao encontro dos interesses institucionais desta Autarquia Federal, em especial a iniciativa de promover a satisfação da classe contábil em relação ao Sistema CFC/CRCs. Com efeito, a mudança da sede em Ponta Grossa auxiliará no fortalecimento da participação sociopolítico-institucional deste Conselho junto às instituições públicas e privadas, sociedade civil e entidades representativas da classe contábil, além de assegurar adequada infraestrutura e suporte logístico às necessidades do Sistema CFC/CRCs.
- 2.5. Justifica-se, portanto, em observância às diretrizes instituídas pelo planejamento estratégico do Sistema CFC/CRCs, a locação de novo espaço comercial para abrigar



a sede de Ponta Grossa no primeiro semestre de 2023, o que promoverá o fortalecimento da presença deste Conselho junto às entidades representantes da classe contábil na região dos Campos Gerais.

- 2.6. Após pesquisa de imóveis que pudessem abrigar a nova Delegacia de Ponta Grossa, verificou-se que a Associação Comercial, Industrial e Empresarial de Ponta Grossa – ACIPG possui um imóvel novo em sua sede recém-inaugurada, localizada em uma avenida com acesso próximo ao centro da cidade. Trata-se de uma sala comercial de 78m² cujo edifício oferece extenso rol de *facilities* como: portaria em horário comercial, estacionamento, disponibilidade de utilização de auditório para 350 pessoas, dentre outros.
- 2.7. A sala comercial ofertada pela ACIPG atende as finalidades precípua do CRCPR em termos de estrutura, facilidade de acesso, estacionamento para os profissionais contábeis, bem como espaços para reuniões e auditório para realização de palestras e eventos do programa de educação continuada. A escolha do imóvel da ACIPG se justifica pela necessidade de alteração da atual sede, atualmente em condições precárias de conservação, por um local com adequada infraestrutura, boa localização e rol de *facilities* para atender as necessidades do CRCPR.
- 2.8. Por fim, evidencia-se que a demanda a ser contratada encontra amparo no projeto nº 105 do PAC 2023.

3. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 3.1. Após pesquisa de imóveis comerciais localizados na região central de Ponta Grossa, aptos a atender as necessidades do CRCPR, verificou-se que a Associação Comercial, Industrial e Empresarial de Ponta Grossa – ACIPG possui uma sala comercial recém-construída, com a seguinte descrição:
 - 3.1.1. Sala comercial de 78m² (setenta e oito metros quadrados), com localização central próxima à Prefeitura e demais órgãos públicos, recém-construída, com portaria em horário comercial, sanitários coletivos, acessibilidade, estacionamento, vaga em garagem ao custo mensal de R\$ 160,00, com valor de aluguel de R\$ 3.450,00/mês, mais taxas administrativas que somam R\$ 500,00.
- 3.2. Além da referida sala privativa, a proponente ACIPG disponibiliza sala de reunião para uso do locatário mediante agendamento prévio e disponibilidade de uso do auditório para 350 (trezentas e cinquenta) pessoas 02 (duas) vezes ao ano, inclusa na taxa administrativa mensal de R\$ 500,00.
- 3.3. As imagens do imóvel constantes do Anexo a este Termo de Referência demonstram a amplitude do local, bem como, sua adequação dentro dos interesses do CRCPR em melhor atender os profissionais e empresários contábeis, as atividades institucionais na região, como também, todo e qualquer cidadão que procure o CRCPR.
- 3.4. Ademais, as condições de instalação e localização do imóvel são fatores determinantes para a escolha deste Conselho. De fato, trata-se de imóvel recém-construído com instalações novas e adequadas aos serviços prestados pelo CRCPR, sem necessidade de qualquer intervenção, como pintura ou reforma. Relativamente à localização, a sala comercial da ACIPG está situada em local próximo à Prefeitura do Município, Delegacia da Receita Federal, Procuradoria da Fazenda Nacional e escritórios de contabilidade.



- 3.5. Depreende-se, portanto, que o imóvel ofertado pela ACIPG atende as necessidades do CRCPR em todos os aspectos, seja em relação à localização, seja em relação à infraestrutura por contar com vagas de estacionamento disponíveis com desconto para o CRCPR, possibilidade de uso do auditório, portaria em horário comercial, dentre outras facilidades.
- 3.6. Diante da justificativa acima apresentada, a demanda de locação encontra-se amparada no disposto do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, tendo em vista o intuito de alugar o sobredito imóvel para o atendimento das finalidades precípua do CRCPR, cuja escolha está condicionada às necessidades de instalação e localização.

4. CONDIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

- 4.1. A proposta de locação encaminhada pela Associação Comercial e Industrial de Ponta Grossa – ACIPG contemplou as seguintes informações:
- 4.1.1. Sala nº 24, com 78m², no valor de R\$ 44,23/m², totalizando o valor mensal de locação de R\$ 3.450,00;
- 4.1.2. Piso em porcelanato, forro mineral modular, luminárias em LED;
- 4.1.3. Sanitários compartilhados por andar, masculino e feminino, com 30m²;
- 4.1.4. A sala não possui ar-condicionado, não possui instalações hidráulicas e cortinas;
- 4.1.5. Tempo de contrato 48 meses;
- 4.1.6. Portaria das 08:00h às 18:00h de segunda a sexta-feira.
- 4.1.7. Taxas administrativas: Água, luz, manutenção de elevador; IPTU, seguro, segurança, no valor médio de R\$ 500,00.
- 4.1.8. Estacionamento: contrato com empresa terceirizada – valor com desconto para o CRCPR: R\$ 160,00
- 4.1.9. Disponibilidade a partir de 20/03/2023.
- 4.1.10. Disponibilidade de utilização de 02 vezes no ano do auditório para 350 pessoas na taxa de manutenção de R\$ 500,00.
- 4.1.11. Disponibilidade de sala para reuniões de até 10 pessoas por agendamento de acordo com as necessidades do CRCPR.

5. DA COMPATIBILIDADE DE PREÇO COM O VALOR DE MERCADO E AVALIAÇÃO

- 5.1. A ACIPG propôs a locação de sala comercial pelo valor mensal de R\$ 3.450,00 (três mil, quatrocentos e cinquenta reais), com o custo do metro quadrado em R\$ 44,23 (quarenta e quatro reais e vinte e três centavos).
- 5.2. Em pesquisa junto às imobiliárias sediadas na cidade de Ponta Grossa, verificou-se que o valor proposto pela ACIPG está de acordo com o valor de locação de outras





salas comerciais localizadas na região central, com estrutura e dimensões que se adequam ao atendimento das necessidades do CRCPR:

Salas comerciais	Valor de locação/mês (R\$)
01 Sala comercial – Rua Tenente Hiron Silva, Centro	3.500,00
01 Sala comercial – Rua Fagundes Varela, Centro	3.500,00
01 Sala comercial – Avenida Dr. Vicente Machado, Centro	3.490,00
01 Sala comercial – Rua Riachuelo, 545, Centro	3.500,00
01 Sala comercial – Rua Theodoro Rosas, 1000, Centro	7.990,00
Preço médio apurado (R\$)	4.396,00

- 5.3. Para fins do disposto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, foi realizada avaliação do imóvel que se pretende locar. Em laudo técnico de avaliação mercadológica, anexo a este Termo de Referência, a avaliadora de imóveis contratada informou que, considerando se tratar de prédio novo, com salas de treinamento, exposições, auditórios, café, recepção e estacionamento, o valor final do metro quadrado para locação no prédio da ACIPG é de R\$ 44,79 (quarenta e quatro reais e setenta e nove centavos).
- 5.4. Depreende-se, portanto, que o valor de locação proposto pela ACIPG de R\$ 3.450,00 (três mil, quatrocentos e cinquenta reais) e R\$ 44,23 (quarenta e quatro reais e vinte e três centavos), por metro quadrado, está de acordo com o praticado no mercado, conforme pesquisas e avaliação mercadológica prévia. Ademais, nenhuma das salas acima pesquisadas conta com espaço de auditório para palestras e reuniões ou vaga de garagem para veículos. Conclui-se, portanto, que o imóvel que se pretende alugar é o que melhor atende as necessidades do CRCPR em termos de localização e infraestrutura.

6. DA JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA COM BASE NA LOCALIZAÇÃO

- 6.1. Dentre os imóveis comerciais pesquisados, a Presidência do CRCPR considerou, dentre outras necessidades, a localização e o fácil acesso a outros órgãos públicos, a existência de vagas de estacionamento disponíveis para atendimento ao público, bem como a infraestrutura do imóvel, com preferência para salas recém-construídas e que não demandassem reformas ou adequações para a instalação da Delegacia Regional.
- 6.2. Relativamente à localização, por meio de consulta ao Google Maps¹ observou-se que a sala comercial ofertada pela ACIPG se localiza muito próxima ao centro de Ponta Grossa, no bairro Ronda. Há diversos órgãos públicos na proximidade como Prefeitura e Câmara Municipal, Receita Federal, INSS e Detran.

¹ Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/ACIPG+-+Associa%C3%A7%C3%A3o+Comercial,+Industrial+e+Empresarial+de+Ponta+Grossa/@-25.0959007,-50.1702573,16z/data=!4m8!1m2!2m1!1zw7NyZ80jb3MqcMO6YmXpY29zIHBvbnRhIGdyb3NzYQ!3m4!1s0x94e81a3ff619283b:0xc3add1de3a41155a!8m2!3d-25.099745!4d-50.1823219>



- 6.3. Considerando o fácil acesso à região central da cidade, local que abriga o maior número de escritórios de contabilidade, constata-se que a instalação da Delegacia Regional na sala comercial ofertada pela ACIPG proporcionará melhor atendimento à classe contábil de Ponta Grossa e região que terá a sua disposição um local adequado para atendimento, palestras, cursos e demais eventos de interesse da classe.
- 6.4. Cabe por fim informar que não foram encontrados outros imóveis com as mesmas facilidades e infraestrutura na citada região, especialmente quanto à existência de vagas de estacionamento, espaço para reuniões com até 10 pessoas e auditório para eventos de até 350 pessoas. Conclui-se, portanto, que a sala comercial da ACIPG é a única apta a atender os interesses da administração.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 7.1. O contrato de locação terá vigência mínima de 48 (quarenta e oito) meses, iniciando-se em 31/03/2023 e findando-se em 31/03/2027, com prazo de até 10 (dez) dias após o início da vigência para entrega do imóvel ao LOCATÁRIO, admitindo sua renovação mediante aditivo contratual assinado pelas partes.
- 7.2. Na hipótese de as partes não formalizarem aditivo contratual para fins de renovação da vigência deste instrumento, até o término do prazo acima ajustado, o contrato será considerado automaticamente renovado pelo mesmo período previsto no item 7.1.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO - CRCPR

- 8.1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, conforme exigido em contrato, até o 10º dia útil do mês subsequente ao mês vincendo da locação;
- 8.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 8.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 8.4. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.5. Fazer a entrega à LOCADORA de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados do seu recebimento, sob pena de responder pelos encargos, acréscimos e multas resultantes da não entrega;
- 8.6. Comunicar à LOCADORA ou a administradora, por escrito, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, turbação, danos ou defeitos no prédio cuja reparação incumba à LOCADORA, sob pena de não o fazendo responder pela ocorrência e seus efeitos (reparos, indenizações, despesas, custas, honorários e multas resultantes da omissão);
- 8.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;



- 8.8. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- 8.9. Não realizar obras ou modificações no imóvel, mesmo em se tratando de benfeitorias úteis ou necessárias, sem o consentimento expresso da LOCADORA ou seu representante legal.
 - 8.9.1. Qualquer obra ou instalação que interfira na estrutura predial, como instalações de ar-condicionado, internet, cargas de tensão superiores às previstas no projeto elétrico, entre outros, devem ser previamente analisadas e autorizadas pela LOCADORA;
 - 8.9.2. As benfeitorias úteis e/ou necessárias, reformas, ou construções efetuadas no imóvel locado, excetuadas aquelas mencionadas no parágrafo anterior, realizadas pelo LOCATÁRIO, não serão indenizáveis pela LOCADORA;
- 8.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 8.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 8.12. Efetuar o pagamento de das seguintes obrigações condominiais e acessórias, juntamente com os demais compromissos legais ou contratuais da locação, dentro do prazo de vencimento:
 - 8.12.1. Despesas ordinárias de condomínio, calculadas sobre a proporção da área ocupada pelo imóvel ora locado, como, por exemplo, IPTU, taxa de coleta de lixo, contribuição sobre a iluminação pública, seguro predial, água e esgoto, gás, energia elétrica, segurança e monitoramento predial, manutenção predial, limpeza e manutenção de áreas comuns, dentre outros que sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO;
 - 8.12.2. Consumo de energia extra pela utilização de iluminação de placas e demais materiais de comunicação visual, mediante a instalação de medidor de energia próprio;
 - 8.12.3. Demais despesas realizadas no interesse e por solicitação do LOCATÁRIO.
- 8.13. Efetuar o pagamento das despesas de condomínio na data, local e forma determinadas pelo Síndico do Condomínio. Após efetuado o pagamento do condomínio, o LOCATÁRIO deverá encaminhar cópia do comprovante para a Administradora até o dia 15 (quinze) de cada mês para o fim de ser reembolsado das despesas de responsabilidade do proprietário no mês seguinte.
- 8.14. Observar o correto uso do imóvel (atividades lícitas compatíveis com o decoro do serviço público);
- 8.15. Utilizar o imóvel para os fins do LOCATÁRIO, compatíveis com a sua natureza e com o fim a que se destina, devendo usá-lo e conservá-lo como se seu fosse;
- 8.16. Manter o imóvel em perfeitas condições de uso, reparando eventuais danos que lhe causar, tanto na área privativa quanto na área comum e suas instalações.



9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA - ACIPG

- 9.1. Disponibilizar o imóvel descrito no item 3 deste Termo de Referência em perfeitas condições de uso, desocupado e limpo, em estado de servir ao uso a que se destina;
- 9.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 9.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.5. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 9.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.7. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 9.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

10. DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 10.1. No ato da assinatura do termo contratual de locação, o LOCATÁRIO receberá cópia do laudo de vistoria do estado do imóvel, ciente de que possui o prazo de 05 (cinco) dias para reclamar, por escrito, acerca de eventual divergência entre o que constar no imóvel e o apontado no laudo de vistoria.
- 10.2. O valor de aluguel será reajustado, anualmente, pelo IGP-M/FGV, a partir da data da assinatura do instrumento contratual;
- 10.3. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO terá preferência na aquisição do imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

11. DADOS DO LOCADOR

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL, INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DE PONTA GROSSA - ACIPG

CNPJ 80.252.539/0001-77

Avenida Visconde de Taunay, nº 1855

Bairro Ronda

CEP 84.051-000

Ponta Grossa - PR

Fone: (42) 3223-4235

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 12.1. A despesa com o objeto deste termo será custeada pelo Orçamento Geral do CRCPR para o ano de 2023, Projeto nº 5008 – Modernização e manutenção da estrutura física, conta 6.3.1.3.02.01.027 – locação de bens imóveis.





13. DAS MULTAS E INFRAÇÕES CONTRATUAIS

- 13.1. O não pagamento do aluguel na data convencionada implica na imposição ao LOCATÁRIO de multa de 10% (dez por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo IGP-M/FGV, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, custas, despesas administrativas, bem como honorários advocatícios de 10% (dez por cento).
- 13.2. O não pagamento das taxas condominiais e acessórias na data convencionada implica na imposição de multa de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo IGP-M/FGV, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, custas, despesas administrativas, bem como 10% (dez por cento) de honorários de advogado, quando este atuar, nos termos do art. 395 do Código Civil, independentemente da propositura de ação e, se esta for proposta, independentemente de honorários de sucumbência ou fixados em razão de execução.
- 13.3. A parte que infringir qualquer das cláusulas do instrumento contratual ou da Lei de Locações nº 8.245/1991 fica sujeita ao pagamento de multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual.

Curitiba, 02 de março de 2023.

MAURICIO OSTROWSKI JUNIOR
Gerente Operacional

Elaborado por: Helena
Revisado por: Alisson

