CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 7ª REGIÃO

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ART. 74, V, LEI 14.133/21

Porto Alegre, 03 de dezembro de 2024.

Ref.: Processo Administrativo nº 05/2024 -
Dispensa de Licitação – Inexigibilidade –
Aquisição de imóvel para futura sede do
Conselho Regional de Fonoaudiologia 7ª Região.

OBJETO: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EDIFICADO PARA A FINALIDADE EXCLUSIVA DE ABRIGAR A SEDE DO CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA DA 7ª REGIÃO – CREFONO7, localizado na Rua Olavo Barreto Viana, 104, sendo 2 salas comerciais unificadas, 503 e 504, no bairro Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS, com três vagas de garagem, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência.

VALOR TOTAL: R$ 1.285.000,00 (um milhão duzentos e oitenta e cinco reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 6.2.2.1.1.02.01.04.001 – Edifícios.

Considerando as informações, documentos e pareceres do Processo Administrativo n° 05/2024, AUTORIZO a INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para aquisição do imóvel edificado em área urbana localizado na Rua Olavo Barreto Viana, 104, no bairro Moinhos de Vento, Porto Alegre/RS, nos termos do art. 74, inciso V da Lei n° 14.133/2021 e suas alterações.

Encaminha-se ao Departamento Licitação, para que se publique o presente ato no sítio eletrônico oficial (PNCP), conforme estabelecido no art. 94, II, da Lei 14.133/2021, para fins de eficácia da AUTORIZAÇÃO aqui referida.

Por fim, nos termos das normas legais em vigor, fica autorizada a confecção do contrato entre as partes, se for o caso, para o presente objeto, de modo que a contratação possa ser finalizada.

VITÓRIA SANTOS SANTANA
Presidente
CRFa 7

CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 7ª REGIÃO

TERMO DE REFERÊNCIA

EVENTUAL AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EDIFICADO PARA ABRIGAR A SEDE CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOGIA DA 7ª REGIÃO

1. DA ÁREA SOLICITANTE

Diretoria do Conselho Regional de Fonoaudiologia da 7ª Região

2. DO RESPONSÁVEL PELA ÁREA SOLICITANTE

Lidianne Costa Fernandes – Diretora Tesoureira

3. DO OBJETO

3.1. O PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA TEM POR OBJETO ESTABELECER OS TERMOS E CONDIÇÕES PARA EVENTUAL AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EDIFICADO PARA A FINALIDADE EXCLUSIVA DE ABRIGAR A SEDE DO CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA DA 7ª REGIÃO – CREFONO7;

3.2. A Aquisição será feita com base no Inciso V, art. 74, da lei 14.133/2021, visando garantir a transparência do processo. Destaca-se a importância que a aquisição do imóvel tem para garantir a guarda de bens e instalações, bem como, é de suma importância, a segurança e o atendimento às exigências de acessibilidade exigidas por legislação especifica, salubridade de servidores, colaboradores e visitantes, assim como o interesse público na melhor prestação do serviço público atribuído ao CREFONO 7.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A presente aquisição tem como fundamento o princípio da avaliação prévia, da certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e da singularidade do objeto, conforme previsão do art. 74, inciso V, da lei 14.133/2021**.**

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.

5. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel proposto está localizado, situado à Rua Olavo Barreto Viana, 104 sala 503 – Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS – CEP 90570-070.

5.2. Descrição do imóvel: Duas salas comerciais unificadas, com matrículas individualizadas, compreendidas pelos conjuntos 503 e 504, localizadas na Rua Olavo Barreto Viana, nº 104, contendo a sala 503 a metragem de 120,67m² e a sala 504, a metragem de 92,80, totalizando 213,47m² de metragem privativa e 318,09 de metragem total . Ambas as salas são subdivididas por várias salas. Possui 3 vagas de garagem, com 12m² cada, onde há espaço para 6 veículos.

Ápice Fitness
& Wellness
Xavier da Luz
Specialista e...
Photo by Coluna
as Xavier da Luz...
7° Tabelionato
de Porto Alegre
Panvel Farmácias
Panvel Farmácias
R. 24 de Outubro
Av. Goethe
Av. Goethe
Parque
Moinhos de
Vento (Parcão)
Google

Hotel Master
Cosmopolitan
Centro Cultural
Vila Flores
Zaffari Cristóvão
Colombo
R. Marquês do Pombal
Garcia e Reali Advogados
Desco Super & Atacado
Zaffari Bordini
AUXILIADORA
Moinhos Shopping
R. Felipe Neri
R. Silva Jardim
R. Carlos Trein Filho
Hospital Moinhos
de Vento
Rua Dr. Vale
R. Hilário Ribeiro
MOINHOS
DE VENTO
R. Quintino Bocaiúva
R. Cel. Bordini
Sabor de Luna
Padaria e Pastifício
Charlie Confeitaria e
Fábrica de Delícias
Shopping Total
Parque
Moinhos de
Vento (Parcão)
R Anita Garibaldi
MONT'SERRAT
R. Gonçalo de Carvalho
R. André Puente
R. Mostardeiro
Rua Tito Lívio Zambe

5.3. A demarcação territorial visa atender o estabelecido nas necessidades, bem como nas questões de mobilidade, acessibilidade, conectividade tanto para funcionários e visitantes, bem como propiciar acesso fácil ao transporte público e melhor localização atendendo ao interesse público primário na prestação do serviço.

6. DA ESCOLHA DO IMÓVEL

6.1. O imóvel escolhido possui localização que o torna único e singular para a satisfação da necessidade da Administração Pública. Inicialmente, pode-se atestar que as instalações estão em perfeitas condições, não havendo necessidade de reparos estruturais, com toda a infraestrutura lógica e elétrica, o que atende ao princípio da economicidade, tendo em vista que não será necessário investimentos com adequação ou reforma das instalações, estando o imóvel apto para atender a demanda do CREFONO 7 de pronto e imediato, conforme demonstramos através de relatório fotográfico abaixo:

CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 7ª REGIÃO

CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 7ª REGIÃO

CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 7ª REGIÃO

6.2. A área construída mostra-se suficiente e adequada ao atendimento das exigências relativas à salubridade do ambiente, instalação, guarda e segurança de equipamentos e acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência física, alcançando uma área total de 318,09 metros quadrados**.**

6.3. A localização da edificação representa caractere fundamental para a escolha. Situado estrategicamente no Bairro Moinhos de Vento, considerado um dos bairros mais completos de Porto Alegre, justamente por sua versatilidade, abrigando bancos, empresas, hotéis, restaurantes, cartórios, etc. É um bairro histórico, porém acompanhou o desenvolvimento da cidade. Com infraestrutura moderna e segura, hoje, reúne modernos empreendimentos. A região é reconhecida pela diversidade de acesso, tanto para quem utiliza o transporte público, o automóvel bem como os meios mais sustentáveis de locomoção urbana, como

bicicleta e patinete. Região privilegiada com facilidade de acesso de diversas áreas da cidade, o que é sinônimo de menos tempo no trânsito e muito mais conforto e segurança.

6.4. O somatório desses fatores leva à conclusão de que o imóvel escolhido atende perfeitamente à necessidade da Administração Pública, assim como, representa uma significativa economia, visto que o imóvel já se encontra 100% apto, inclusive dispondo de ar condicionado central, conforme relatório fotográfico.

7. DA JUSTIFICATIVA

7.1. A aquisição do imóvel se justifica em virtude da necessidade do Conselho Regional de Fonoaudiologia da 7ª Região (CREFONO 7) em viabilizar a ampliação e melhoria de sua sede própria, um projeto que vem sendo buscado pelo Conselho nos últimos anos, mas que ainda não foi concretizado devido às limitações de espaço e infraestrutura nas instalações atuais.

Embora o CREFONO 7 possua sede própria, o crescimento das demandas administrativas e a expansão da equipe exigem um espaço mais amplo e adequado, com condições estruturais que atendam às necessidades operacionais e funcionais do Conselho. A atual sede, embora tenha cumprido sua função ao longo dos anos, já apresenta limitações de capacidade e estruturas insuficientes para o acompanhamento e fiscalização adequados da profissão, além de não oferecer condições ideais para um ambiente de trabalho moderno, eficiente e seguro.

Portanto, a aquisição de um novo imóvel se faz imprescindível para garantir o suporte ao crescimento do Conselho, promover melhorias nas condições de trabalho para os servidores e, principalmente, atender de forma mais eficiente a demanda dos profissionais da Fonoaudiologia da Região. O projeto de ampliação e melhoria da sede é um passo fundamental para fortalecer as atividades do CREFONO 7 e, assim, oferecer uma infraestrutura de qualidade e segurança para o atendimento aos profissionais e à sociedade.

7.2. Ressalte-se os problemas apresentados pela atual sede do Conselho Regional de Fonoaudiologia de 7ª Região em razão de seu estado de conservação conforme registro fotográfico, que demandariam reparos estruturais, além das questões de segurança já mencionadas, conforme demonstrado nos boletins de ocorrência registrados;

DELEGACIA DE POLÍCIA ONLINE RS | Registro de Ocorrências

POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Registro de Outras Ocorrências Policiais Protocolo 2024 0902 9310 786

Atenção. Documento para conferência de dados, sem validade legal. Aguarde retorno da Delegacia de Polícia Online RS para saber se o seu registro de ocorrência policial foi deferido. Para consultar seu protocolo você pode utilizar o QR Code ao lado.

Dados do comunicante

Mara Carniel Muniz
Pai / Mãe: [redacted]
RG: [redacted] RS CPF: [redacted]
Data de nascimento: 07/10/1973 Sexo: Feminino Nacionalidade: Brasileiro
Celular: (51) 991853280
E-mail: tesouraria@crefono7.org.br

Declaração de objetos, documentos, veículos, animais e armas

Quando ocorreu o fato

Fato ocorrido em **24/07/2024 às 10:00**

Onde ocorreu o fato

Rua Dr. Voltaire Pires, 200, Bairro Santo Antonio, Ponto de referência Conselho Regional de Fonoaudiologia 7ªRe
Porto Alegre, RS

Descreva o fato

Declaro que no dia 24/07/2024, identifiquei que a sirene do alarme do CRFa7 não estava tocando e realizei contato com a empresa STV para solicitar que viessem verificar. Quando a STV compareceu no final de julho identificou que havia sido arrancado o fio da sirene que fica em cima da garagem. Não sei precisar a data exata que isso ocorreu. Além disso, por conta do furto de cabos telefônicos ocorridos na região em 22/03/24, estamos sem telefone e consequentemente sem comunicação com a central de alarmes, No dia 14/08/24 identifiquei que o portão da garagem havia sido forçado, pois seu batente(ferro) estava um pouco fora da posição normal, um pouco levantado. Foi solicitado a STV reforço na ronda até o conserto da sirene. OBS: No dia 02/07/24 identifiquei que o portão de contrapeso da entrada do Conselho Regional de Fonoaudiologia 7ª Região havia sido forçado, porém não conseguiram abrir e a partir desta data não funcionou mais.

DELEGACIA DE POLÍCIA ONLINE RS | Registro de Ocorrências

POLÍCIA CIVIL
DO ESTADO DO
RIO GRANDE DO SUL

Registro de Outras Ocorrências Policiais Protocolo 2024 0426 8301 973

Atenção. Documento para conferência de dados, sem validade legal. Aguarde retorno da Delegacia de Polícia Online RS para saber se o seu registro de ocorrência policial foi deferido. Para consultar seu protocolo você pode utilizar o QR Code ao lado.

Dados do comunicante

Mara Carniel Muniz
Pai / Mãe: [redacted]
RG: [redacted] RS CPF: [redacted]
Data de nascimento: 07/10/1973 Sexo: Feminino Gênero: Feminino
Nacionalidade: Brasileiro
Celular: (51) 981098116
E-mail: tesouraria@crefono7.org.br

Endereço do comunicante

RUA GUIDO POSSAMAI, 03, Bairro SAO SEBASTIAO
93265 420, Esteio, RS

Vítimas

- **Conselho Regional de Fonoaudiologia 7ª Região**

CNPJ: 05.379.164/0001-95

Celular: (51) 991853280 Telefone: (51) 3333-1291

E-mail: tesouraria@crefono7.org.br

Endereço

RUA DOUTOR VOLTAIRE PIRES, 200, Bairro SANTO ANTONIO

90640 160, Porto Alegre, RS

Declaração de objetos, documentos, veículos, animais e armas

Quando ocorreu o fato

Fato ocorrido em **22/03/2024 às 16:00**

Onde ocorreu o fato

Rua Dr. Voltaire Pires, 200, Bairro Santo Antonio

Porto Alegre, RS

Descreva o fato

À Delegacia de Defesa do Consumidor

Venho, perante esta Delegacia, registrar, em nome do CRFa7, CNPJ 05379164000195 está desde o dia 22/03/2024 sem internet. Temos um contrato de banda larga (51 3013-5238)com a Vivo à muitos anos e ocorre que no dia 22/03 ocorreram furto de cabos na região e desde então estamos em contato com a operadora Vivo

DELEGACIA DE POLÍCIA ONLINE RS | Registro de Ocorrências

POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Registro de Outras Ocorrências Policiais Protocolo 2024 0426 8301 973

para restabelecimento do serviço e, até hoje, ainda não houve solução definitiva para o problema. Já realizamos diversos protocolos, estamos em contato com a Ouvidoria e também registramos na Anatel, pois a internet que foi ligada no dia 22/04 estava com velocidade tão baixa que não chegava a conectar nos computadores do órgão. Relatamos que no dia 23/04/2024 tivemos a visita técnica que deixou a internet funcionando, porém, no dia 25/04/24 já não tínhamos mais o serviço, que ainda não foi restabelecido.

Portao da Garagem forçado

Portão de contrapeso forçado

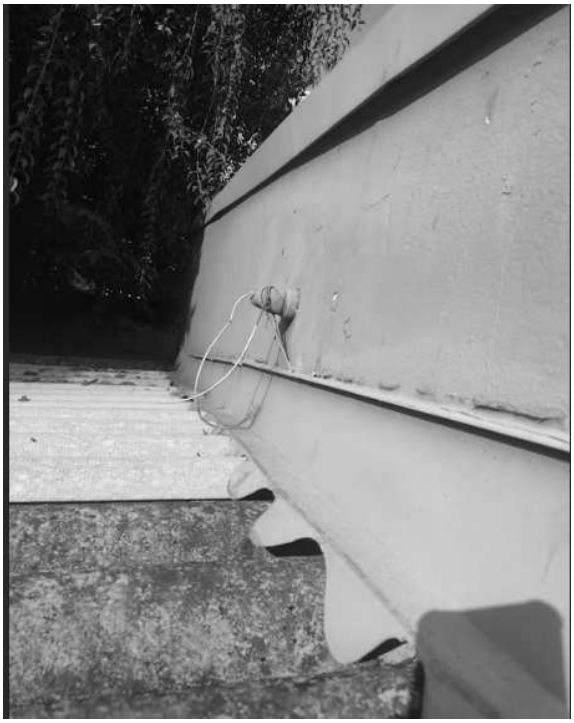
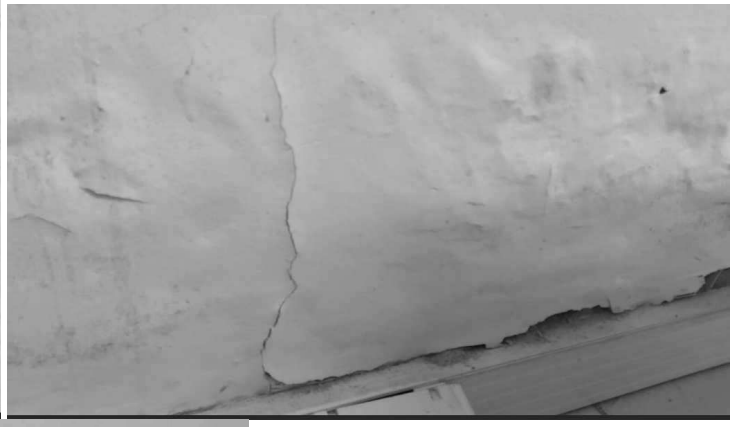
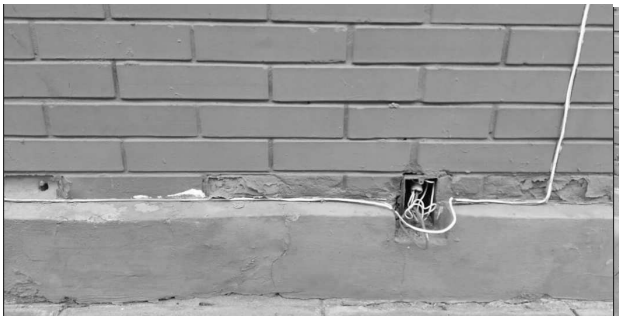


Foto dos fios cortados da sirene do alarme

Fotos das paredes internas e externas





Fotos alagamentos em consequência de chuvas

As imagens e vídeos e demais documentos estão disponíveis em
https://drive.google.com/drive/folders/1n7_bJgaIQGlfKqDpYeEJbz3_YJirG_Mw?usp=sharing

7.4. A localização da atual sede do CREFONO 7, situada em um bairro afastado do centro e predominantemente residencial, apresenta importante limitações a considerar. A ausência de serviços essenciais, como restaurantes, hotéis, cartórios, entre outros, compromete a acessibilidade e a conveniência para servidores, conselheiros e fonoaudiólogos. Além disso, a crescente insegurança na região, com o aumento de casos de roubo, torna o local ainda mais inadequado, impactando diretamente a segurança e o bem-estar de todos

7.5. Por todo o exposto, faz-se imprescindível e necessário a compra de um imóvel compatível com a relevância que o CREFONO 7 possui e aliado aos aspectos financeiros, conceituais e físico.

8. DOS ASPECTOS RELEVANTES DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Diante das necessidades funcionais foi concebido esse Termo de Referência considerando os seguintes aspectos:

a) Aspectos Econômicos

- Economia do investimento – custo final da sede;
- Rapidez do processo até a sede implantada;
- Custo de manutenção;
- Custo de segurança;
- Custo de condomínio.

b) Aspectos Conceituais

- Identificação dos fonoaudiólogos com a sede do CREFONO 7;
- Sustentabilidade da sede
- Visibilidade institucional junto à sociedade;
- Ser referência aos fonoaudiólogos do Rio Grande do Sul

c) Aspectos Físicos

- Acesso dos funcionários (posição geográfica x facilidade de transporte);
- Acesso dos fonoaudiólogos de várias localidades da região do CREFONO 7;
- Acesso do público em geral;
- Facilidade nos modais de transporte alternativo (bicicleta/patinete);
- Estacionamento para funcionários e visitantes;
- Possibilidade de ampliação do quadro funcional e crescimento futuro.

9. DO VALOR

9.1. O valor do imóvel em pauta é de R$ 1.390.000,00 (um milhão, trezentos e noventa mil reais), conforme pesquisa de preços (anúncio) apensado ao processo.

9.2. O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário.

9.3. A forma de pagamento, no caso de eventual seleção de proposta, será acordada entre as partes.

10. DA COMPRA DO IMÓVEL

10.1. A eventual concretização da compra de imóvel, pelo CREFONO 7, será precedida pela instauração de procedimento de inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.

10.3. Os efeitos financeiros iniciarão a partir da entrega total do imóvel, por meio do recebimento provisório realizado pelo CREFONO 7, mediante vistoria no imóvel e conferência da documentação abaixo discriminada, a ser apresentada em via original ou cópia autenticada:

10.3.1. Habite-se do imóvel;

10.3.2. Último projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Porto Alegre;

10.3.3. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente atualizado;

10.3.4. Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;

10.3.5. Para proprietário pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;

10.3.6. Para proprietário pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ; RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;

10.3.7. Documentos que comprovem a regularidade fiscal perante o Fisco (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), IPTU, INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho, no que couber; e

10.3.8. Demais documentos que se fizerem necessário, ante a eventual especificidade do imóvel e de solicitação dos órgãos de registro e formalização do negócio.

10.4. Após a concretização do negócio, se houver, será lavrado contrato de compra e venda e/ou escritura, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FONTE RECURSOS

11.1. O valor estimado para a aquisição do imóvel será suportado pela dotação orçamentária da rubrica 6.2.2.1.1.02.01.04.001 – Edifícios.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. A Eventual Aquisição do imóvel em pauta seguirá os preceitos da legislação, ficando desde já esclarecido que o CREFONO 7 não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do termo de referência.

12.2. O CREFONO 7 reserva-se o direito de vistoriar o imóvel ofertado, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.

13. FORO

15.1. Fica eleito o Justiça Federal do município de Porto Alegre, capital do Estado do Rio Grande do Sul, para dirimir questões oriundas desta contratação.

Porto Alegre, novembro de 2024.

16. CONTATOS

Setor: Tesouraria
Telefone: (51) 3333-1291 e 99185-3280
E-mail: tesouraria@crefono7.org.br/crefono7@crefono7.or.br
Responsável Marisol Vargas Gabrielli

17. ASSINATURA DO RESPONSÁVEL

Marisol Vargas Gabrielli
Assistente Administrativo
Membro da Comissão de Licitação

Aprovo,

Autoridade Competente
_____ *Vitória Santos Santana* *Presidente*

Porto Alegre, novembro de 2024.