



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA SIMPLIFICADO

Setor Requisitante

Responsável pelo Preenchimento do Estudo Técnico Preliminar, Orçamentos e Termo de Referência

PREGÃO ELETRÔNICO

Locação de sala comercial

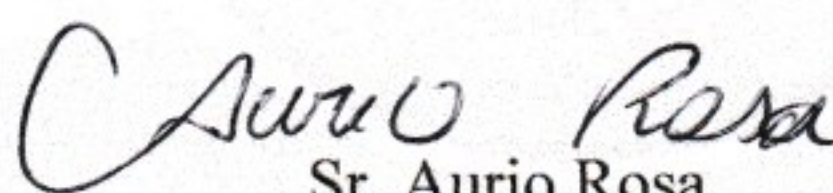
OBJETO: Locação de sala comercial localizada no Município de Cerro Grande/RS, destinada à instalação e funcionamento da unidade da EMATER/RS-Ascar, para atendimento ao público e desenvolvimento de atividades administrativas.

JUSTIFICATIVA DA DEMANDA: A presente demanda tem por finalidade viabilizar a locação de imóvel destinado à instalação da unidade da EMATER/RS-Ascar no Município de Cerro Grande/RS, tendo em vista a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para atendimento aos produtores rurais e desenvolvimento das atividades administrativas da instituição.

Setor Requisitante: Secretaria Municipal de Agricultura

Responsável: Sr. Aurio Rosa

Cerro Grande/RS, 03 de março de 2026.



Sr. Aurio Rosa

Secretaria Municipal de Agricultura

☎ (55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

✉ administracao@cerrogrande.rs.gov.br

🌐 www.cerrogrande.rs.gov.br

📍 Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de sala comercial

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para o funcionamento da unidade da EMATER/RS-Ascar no Município de Cerro Grande/RS. Atualmente, o atendimento é realizado em sala localizada junto ao prédio da Prefeitura Municipal, o que limita a organização do ambiente, a ampliação dos serviços e a melhoria das condições de atendimento ao público. A locação de sala comercial independente proporcionará melhores condições estruturais para o desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas, assegurando maior conforto, privacidade e eficiência no atendimento aos produtores rurais e demais munícipes usuários dos serviços prestados pela EMATER.

Além disso, a desocupação da sala atualmente utilizada no prédio da Prefeitura permitirá a reorganização interna da Administração Municipal, possibilitando a alocação de servidores e a melhoria da estrutura física de setores públicos, otimizando o uso dos espaços disponíveis. Dessa forma, a medida atende ao interesse público.

PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto deste procedimento licitatório não constava inicialmente no Plano de Contratações Anual do Município de Cerro Grande/RS, tendo sua necessidade sido identificada no decorrer do exercício, em razão da reorganização dos espaços físicos da Administração Municipal e da constatação da conveniência de instalação da EMATER/RS-Ascar em sala independente. A contratação mostra-se compatível com o planejamento estratégico desta Administração, atendendo ao interesse público.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os Requisitos para Contratação dos Itens objeto desta licitação e a sua descrição especificada encontram-se no item Descrição da Solução como um Todo presente Estudo Técnico Preliminar, onde constam os requisitos mínimos exigidos.

Para participação no procedimento licitatório os eventuais interessados, Pessoa Jurídica ou Pessoa Física, deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de habilitação, nos termos do art. 62 e 66, da Lei nº 14.133/2021:

Relativos à Habilitação Jurídica deverão apresentar a seguinte documentação:

- I - Registro comercial, no caso de empresa individual; (Acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva);
- II- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; (Acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva);



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

III) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

IV) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

V) Documento de identificação contendo foto e CPF do(s) sócio(s) proprietário(o) da empresa.

Relativos à Habilitação de Pessoa Física deverão apresentar a seguinte documentação:

- I) Documento de identificação contendo foto e CPF do proprietário;
- II) Certidão negativa de débitos federal;
- III) Certidão negativa de débitos estadual;
- IV) Certidão negativa de débitos municipal;

Relativos à Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista de Pessoa Jurídica deverão apresentação que comprove os seguintes requisitos:

- I - Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- II - Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- III - Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- IV - Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- V - Regularidade perante a Justiça do Trabalho;

Relativos à Qualificação Econômico-Financeira de Pessoa Jurídica

I - Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante, emitida em prazo não superior a 30 (trinta) dias da data da apresentação do documento.

* – Declaração, firmada por representante legal de que se enquadram como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, apenas no caso de desejarem valerem-se das prerrogativas concedidas pela Lei Complementar Federal nº 123/2006;

Relativos ao imóvel ofertado

- I) Certidão negativa de débitos do imóvel;
- II) Escritura com matrícula atualizada;
- III) Comprovante de endereço;
- IV) Comprovante de existência de ligação elétrica e hidráulica;

Para participação no procedimento licitatório o eventual interessado, pessoa jurídica, deverá ainda apresentar Declaração Conjunta de que:

☎ (55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

✉ administracao@cerrogrande.rs.gov.br

🌐 www.cerrogrande.rs.gov.br

📍 Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

- I - Atende aos requisitos de habilitação e da conformidade de sua proposta com as exigências do edital, e que responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei;
- II - Até a presente data, inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo licitatório, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
- III - A empresa não foi declarada INIDÔNEA para licitar ou contratar com a Administração Pública, bem como que comunicará qualquer fato ou evento superveniente à entrega dos documentos da habilitação que venha alterar a atual situação quanto à capacidade jurídica, técnica, regularidade fiscal e idoneidade econômico-financeira;
- IV - Não possui em seu quadro societário nenhum servidor público na ativa, nem empregados de Empresa Pública ou de Sociedade de Economia Mista;
- V - Cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
- VI - Cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, referente a trabalho noturno, perigoso ou insalubre aos menores de dezoito anos e de qualquer trabalho para menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos;
- VII - Não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;
- VIII - As propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas;
- IX - Tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

As quantidades necessárias previstas para esta contratação encontram-se pormenorizadas no item Descrição da Solução como um Todo.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

O objeto da presente contratação trata-se da locação de sala comercial.

A locação da sala deverá ocorrer conforme as demandas da Administração Municipal de forma contínua. Quanto a forma de contratação, considerando que o objeto deste procedimento de contratação trata-se de locação de sala, a solução que melhor atende as necessidades da Administração Municipal é a realização de Pregão Eletrônico, com critério de julgamento de menor preço.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

Ressalta-se ainda, que este tem sido o procedimento adotado por esta administração ao longo dos últimos anos bem como o que ocorre com diversos outros municípios de nossa região, a tal procedimento tem se mostrado satisfatório e econômico, demonstrando-se novamente a viabilidade desta contratação.

Assim, em análise das alternativas possíveis para esta contratação considerando as particularidades expostas a melhor solução a contratar é a realização de procedimento licitatório de Pregão Eletrônico, com critério de julgamento de menor preço.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor desta contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, encontram-se pormenorizadas no item Descrição da Solução como um Todo presente Estudo Técnico Preliminar.

Para construção da memória de cálculo foram extraídos ao mínimo três orçamentos de salas locais e para construção do preço referencial final foi utilizado o cálculo da média dos preços apresentados.

Os orçamentos completos deste processo licitatório estão em anexo classificado.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Objeto: Locação de sala comercial localizada no Município de Cerro Grande/RS, destinada à instalação e funcionamento da unidade da EMATER/RS-Ascar, para atendimento ao público e desenvolvimento de atividades administrativas.

Especificações, quantitativos e valores de referência

Item	Descrição Mínima do Imóvel	UN	QTDD	Valor Unitário Ref. (R\$)	Valor Total Ref. (R\$)
01	Sala comercial urbana, localizada no Município de Cerro Grande/RS, destinada à instalação e funcionamento da unidade da EMATER/RS-Ascar, devendo atender, no mínimo, às seguintes características: - Imóvel construído em alvenaria, com estrutura sólida e adequada ao uso administrativo; - Piso com revestimento cerâmico em bom estado de conservação; - Paredes com reboco liso e pintura na	mês	12	1.253,33	15.039,96

☎ (55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

✉ administracao@cerrogrande.rs.gov.br

🌐 www.cerrogrande.rs.gov.br

📍 Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

	cor branca; • Ambiente interno com vão livre, sem divisórias, possibilitando adequação do layout conforme necessidade administrativa; • Cobertura com laje de concreto; • Área mínima de 84 m²; • Contendo 01 (um) banheiro acessível; • Possuir acesso principal frontal; • Sistema de iluminação interna em LED, instalado e em pleno funcionamento; • Estar localizada no perímetro urbano do município; • Estar localizado em rua ou avenida com pavimentação asfáltica; Custos extras como água, luz, IPTU entre outros deverão estar inclusos no valor mensal de aluguel.				
ESTIMATIVA DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO					R\$ 15.039,96

É de obrigação do locador:

- Arcar com despesas de água, luz e IPTU;
- Resolver problemas com esgoto, infiltrações, vazamentos, goteiras e problemas elétricos;
- Entregar o local em perfeito estado e total funcionamento;

Prazo de Execução:

A sala comercial deverá estar disponível para utilização no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da assinatura do instrumento contratual.

Controle e Fiscalização da Execução e Entrega

O servidor designado como responsável do contrato irá acompanhar e fiscalizar a sala locada, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

Obrigações do Contratante

São obrigações do Contratante:

- Receber o espaço comercial no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do espaço comercial recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- Comunicar à Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da Contratada, através de comissão/servidor especialmente designado;
- Efetuar o pagamento à Contratada no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos no Edital e seus anexos, observada a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, nos termos do art. 141 da Lei nº 14.133/2021;
- A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

Obrigações Gerais da Contratada:

A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

- Efetuar a entrega do espaço comercial em perfeitas condições de qualidade, conforme especificações, prazo e local constantes no Termo de Referência e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal;
- Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);
- Responder pelos danos, de qualquer natureza, que venham a sofrer seus empregados ou terceiros em razão de acidentes por ação ou omissão dolosa ou culposa de prepostos da Contratada ou de quem em seu nome agir;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

- Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados;
- Arcar com todas as despesas decorrentes da contratação do objeto pactuado, inclusive com transporte, garantia, substituições, materiais, mão de obra, seguros de acidentes, impostos, contribuições previdenciárias e fiscais, encargos trabalhistas, comerciais e outras decorrentes, isentando o Contratante de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária;
- Comunicar à Contratante imediatamente, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- Manter-se durante toda a vigência e execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

Pagamento e Apresentação de Notas Fiscais

O pagamento será efetuado, preferencialmente por transferência bancária em conta bancária em nome da Contratada e indicada no contrato ou nota fiscal, num prazo de até 30 dias.

Considera-se ocorrido o recebimento e aceite da nota fiscal ou fatura apenas após o momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

A nota fiscal ou fatura deve conter obrigatoriamente nos dados adicionais o número e o ano do processo licitatório.

A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada na Lei nº 14.133/2021.

Na apresentação das notas fiscais a Contratada deverá observar a IN da Receita Federal nº 1.234/2012 para fins de retenção de IRRF, com redação da IN 2.145/2023.

É obrigatório constar na Nota Fiscal a informação dos percentuais e o valor do IRRF e ISS a serem retidos na operação, conforme Instrução Normativa-IN 1.234/2012 artigo 2º inciso 6º e anexo I da tabela de retenções.

Caso a Contratada não observar a IN nº 1.234/2012 com redação da IN nº 2.145/2023, as Notas Fiscais não serão aceitas para fins de Liquidação de empenho.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, exceto quando houver tratamento tributário favorecido previsto em Lei, devendo a contratada proceder a apresentação de comprovação de enquadramento, por meio de documento oficial, para fazer jus ao benefício.

Prazo de Vigência

O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, iniciando-se a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CERRO GRANDE

CNPJ: 92.005.545/0001-09

JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nesta contratação não haverá parcelamento da solução.

RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação pretende-se sanar de maneira completa e satisfatória as necessidades da Administração Municipal que foram detalhadamente descritas no primeiro tópico deste Estudo Técnico Preliminar.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS NECESSÁRIAS

Em se tratando o objeto desta contratação uma questão rotineira e habitual para esta Administração não se vislumbra providências especiais, além daquelas já adotadas usualmente, para a celebração do contrato. A gestão e fiscalização contratual será realizada pelos servidores designados para cada secretaria na Portaria Municipal respectiva.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para este tipo de contratação, não existe correlatas ou interdependentes.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

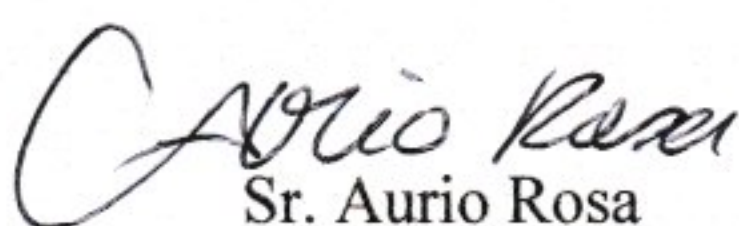
Na presente contratação não se vislumbram possíveis impactos ambientais significativos, deverão, entretanto, serem observadas medidas para evitar desperdícios de recursos e as boas condutas no desfazimento e reciclagem de bens e refugos. Ainda, recomenda-se sempre a observância das orientações e balizamentos contidos no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis elaborado pela Advocacia-Geral da União.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante do exposto, com base nos elementos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, e salvo melhor juízo, declara-se ser viável e razoável a contratação da solução pretendida, cabendo às autoridades institucionais competentes a decisão quanto à contratação. Ainda, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade, os riscos envolvidos são administráveis e a área requisitante deverá priorizar a contratação observando todos os elementos e requisitos aqui relacionados para a consecução dos benefícios pretendidos.

Declara, assim, viável esta contratação.

Cerro Grande/RS, 03 de março de 2026.


Sr. Aurio Rosa

Secretaria Municipal de Agricultura

☎ (55) 3756 1100 | (55) 3756 1122

✉ administracao@cerrogrande.rs.gov.br

🌐 www.cerrogrande.rs.gov.br

📍 Rua América, 100 - Centro
CEP 98340-000 - Cerro Grande/RS



