CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025 FMMA
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2206/2024

ÍNDICE

ITEM	*CONTEÚDO*	*PÁGINA*
01	PREAMBULO	2
02	DO OBJETIVO DO EDITAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO	2
03	DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO	2
04	DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	3
05	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	3
06	VALOR DA CONTRATAÇÃO	3
07	DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL	3
08	DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	3
09	DA APRESENTAÇÃO, ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS	5
10	DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO	6
11	DOS RECURSOS	8
12	DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO	9
13	DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A CONTRATAÇÃO	9
14	DO REAJUSTE	10
15	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES	10
16	IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO	12
17	ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO	12
18	DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	12
19	DOS ANEXOS	13
20	DO FORO	13
ANEXOS		
I	ESTUDO TECNICO PRELIMINAR	14
II	TERMO DE REFERÊNCIA	19
III	MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	24
IV	MINUTA DE CONTRATO	26
V	DECLARAÇÃO DE MENOR EMPREGADO	35
VI	DECLARAÇÃO DE VÍCIOS OU DEFEITOS	36
VII	DECLARAÇÃO DE IMPEDIMENTO DE ORDEM JURÍDICA	37

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 01/2025 FMMA

1. PREAMBULO

1.1. **O Município de Casimiro de Abreu,** por intermédio da Comissão Permanente de Licitação, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **Chamamento Público** para prospecção no mercado imobiliário de Casimiro de Abreu/RJ -Região Serrana, de imóvel para locação, objetivando o funcionamento da Sede da guarda ambiental, de acordo com as especificações contidas neste Edital e seus anexos.

1.2. O presente credenciamento será regido pela Lei nº. 14.133/21, e demais disposições regulamentares aplicáveis à espécie;

1.3. Data limite para recebimento das propostas: **07/05/2025, às 23:59 horas** (Horário de Brasília).

1.4. **Considerando que** fora autorizada a abertura de processo administrativo, de acordo com a Lei Nº 14.133, de 01 de abril de 2021;

1.5. **Considerando que** o Termo de Referência especifica os parâmetros mínimos com vistas à locação do imóvel adequado a utilização do órgão requerente;

1.6. **Considerando que** o disposto no inciso V, do art. 74, permite a contratação direta sem licitação;

1.7. **Considerando que** não há disponibilidade no acervo patrimonial do Município de Casimiro de Abreu, de imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, objetivando o funcionamento da Sede da Guarda Ambiental.

1.8. **Considerando que** o prévio chamamento público atende ao princípio da publicidade, oportunizando que outros interessados apresentem seus imóveis para eventual locação;

1.9. **TORNA PÚBLICO** o presente **EDITAL**, para a prospecção do mercado imobiliário em Casimiro de Abreu-RJ, visando a identificação de interessados na locação de imóvel urbano, para abrigar **Sede da Guarda Ambiental**.

2. DO OBJETIVO DO EDITAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO

2.1. Prospecção do mercado imobiliário em Casimiro de Abreu-RJ, com vistas a futura locação de imóvel para instalação de adequação da Sede da Guarda Ambiental, que atenda as especificidades balizadoras da inexigibilidade, pela nova Lei de Licitações.

2.2. Fornecer subsídios para definição das regras do Chamamento Público visando a escolha de um imóvel urbano, fornecendo as exigências mínimas necessárias a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

3.1. Tendo em vista a necessidade de se oferecer um ambiente mais adequado à equipe da Guarda Ambiental com espaço para sede administrativa, alojamento para equipe de plantão, almoxarifado para guarda dos equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais, manejo de abelhas e garageamento de dois veículos 4 x 4, em local próximo ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz, localizado na serra casimirense, área com maior ocorrência de focos de incêndios florestais e resgate de fauna silvestre, tendo assim mais celeridade no atendimento aos chamados emergenciais e consequentemente menor perda florestal por ocorrência dos incêndios e maior índice de sucesso nos salvamentos de fauna. Além disso, o imóvel na serra em ambiente florestal próximo ao PNMCL possibilitará o desenvolvimento de atividades de estímulo ao Ecoturismo e a Educação Ambiental na área da Unidade de Conservação e locais limítrofes, que trarão resultados imediatos no cumprimento das ações propostas pelo programa estadual de ICMS Ecológico, elevando a colocação do município na lista de municípios com melhor qualidade ambiental e consequentemente aumentando a arrecadação de ICMS oriundos do aludido programa.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A fundamentação legal está prevista na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), e a necessidade da contratação está definida no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria;

5.1.1. Programa de trabalho nº: 09.09.18.122.0010.2.001

5.1.2. Elemento de despesa nº: 3.3.90.36.15;

5.1.3. Ficha: 573

5.1.4. Fonte: Royalties.

6. VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público.

6.2. O imóvel será submetido à avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis – CAI, instituída pelo do Decreto Municipal nº 2054/2021, que emitira Laudo de Avaliação atestando o valor de mercado do imóvel.

7. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

7.1. As especificações contidas neste Edital e seus anexos contemplam as exigências mínimas necessárias para escolha de imóvel adequado para instalação da Sede da Guarda Ambiental, a saber:

7.1.1. O imóvel pretendido deverá estar localizado em um raio de 1km do acesso ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz com as dimensões mínimas de 108m de FRENTE; 16m de Fundo; 57 m de LADO DIREITO; 136 m de LADO ESQUERDO, e contar com infra estrutura mínima com casa para abrigar:
7.1.2. Uma sala administrativa, com no mínimo 10 m²;
7.1.3. 1 Banheiros com no mínimo 4,5 m²;
7.1.4. 1 Cozinha com no mínimo 2,50 x 1,50 m;
7.1.5. Mínino de 2 Quartos para descanso da equipe de plantão, com no mínimo 10 m²;
7.1.6. Espaço externo para no mínimo dois veículos tipo pick up 4 x 4, com no mínimo 5,4 metros de largura por 5,4 metros de comprimento;
7.1.7. Galpão almoxarifado que comporte a guarda de equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais e manejo de abelhas, com no mínimo 15 m²;
7.1.8. Espaço externo amplo como varanda ao redor do imóvel, que permita a recepção de grupos escolares para desenvolvimento de atividades de ecoturismo e educação ambiental, de acodo com a metragem do imóvel.
7.1.9. Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;

7.1.10. Infraestrutura básica, a saber: redes de esgoto e energia, abastecimento de água e coleta diária de lixo, transporte coletivo, presença de segurança pública, o que nos insta ressaltar que tanto as necessidades de higiene, saúde e segurança a seus usuários deverão ser supridas.

8. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

8.1. Poderão participar do presente Edital, na condição de proponente, pessoas físicas e jurídicas, desde que satisfaçam as exigências deste edital e seus anexos, prestem serviço compatível com o objeto do Chamamento Público e realizem, efetivamente, o serviço ofertado;

8.2. Os interessados poderão acessar o Edital através do Portal Oficial do Município de Casimiro de Abreu (http://www.casimirodeabreu.rj.gov.br ou http://governo.casimirodeabreu.rj.gov.br), e no Portal de Compras do Governo Federal: https://www.gov.br/compras/pt-br/.

8.3. Todas as alterações, retificações ou esclarecimentos que, porventura, se fizerem necessários, serão publicados no site oficial Portal Oficial do Município de Casimiro de Abreu

(http://www.casimirodeabreu.rj.gov.br ou http://governo.casimirodeabreu.rj.gov.br), no Jornal Oficial do Município de Casimiro de Abreu e no Portal de Compras do Governo Federal: https://www.gov.br/compras/pt-br/ sendo que o acompanhamento destas informações será de total responsabilidade dos proponentes.

8.4. A participação neste Chamamento Público importa à proponente na irrestrita aceitação das condições estabelecidas no presente Edital, seus Anexos e no Termo de Referência, bem como, a observância dos regulamentos, normas administrativas e técnicas aplicáveis, inclusive quanto a recursos.

8.4.1. A não observância destas condições ensejará no sumário impedimento da proponente, no referido certame.

8.5. Não cabe aos proponentes, após a entrega da documentação, a alegação de desconhecimento de seus itens ou reclamação quanto ao seu conteúdo.

8.6. Antes de elaborar suas propostas, os interessados deverão ler atentamente o Edital e seus anexos, devendo estar em conformidade com as especificações do Termo de Referência.

8.7. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação de proposta implica submissão a todas as condições estipuladas neste Edital, seus Anexos e do Termo de Referência, sem prejuízo da estrita observância das normas contidas na legislação mencionada em seu preâmbulo.

8.8. O proponente responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do órgão promotor do Chamamento Público por eventuais danos decorrentes de uso indevido dos meios de acesso, ainda que por terceiros.

8.9. As informações prestadas no ato da inscrição, assim como a documentação entregue, são de inteira responsabilidade do interessado, cabendo-lhe certificar-se, antes da sua inscrição, de que atende a todos os requisitos para participar do processo.

8.10. Não poderão participar desta licitação pessoas físicas ou jurídicas:

8.10.1. Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, referente ao objeto deste Chamamento Públlico;

8.10.2. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

8.10.3. O impedimento será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

8.10.4. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

8.10.5. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

8.10.6. Sociedades empresárias que estiverem em recuperação judicial, recuperação extrajudicial, em processo de falência, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação judicial ou extrajudicial;

8.10.7. Será permitida a participação de empresa em recuperação judicial com plano de recuperação homologado pela autoridade judiciária competente, visto que nesse contexto há plausibilidade de capacidade econômico-financeira, devendo, então, demonstrar-se além da referida homologação judicial os demais requisitos para habilitação econômico-financeira.

8.10.8. Que tenham entre seus sócios o Prefeito, seus auxiliares diretos, Vice-Prefeito ou Vereadores, bem como as pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco, afim ou consanguíneo, até o segundo grau, ou por adoção, subsistindo a proibição até 06 (seis) meses após findas as respectivas funções, nos termos do artigo 98 da Lei Orgânica do Município de Casimiro de Abreu.

8.10.9. Será considerado comportamento inidôneo, o comparecimento na licitação do interessado que se apresente para participar do procedimento licitatório e esteja enquadrado nas hipóteses dos impedimentos e vedações aqui elencados.

9. DA APRESENTAÇÃO, ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

9.1. A proposta de preço deverá ser apresentada, da seguinte forma:

9.1.1. No formato digital via Protocolo eletrônico no link: https://casimirodeabreu.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5 ou;

9.1.2. Escrito, através do Protocolo Geral, destinado ao Agente de Conratação, na Rua Padre Anchieta, nº 234, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, Cep: 28860-000, que estará em funcionamento das 09h às 16h, diariamente exceto aos sábados, domingos e feriados.

9.1.3. Não serão aceitas propostas protocoladas após a data e horários definidos no item 1.3.

9.2. Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como demais impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;

9.3. Deverão acompanhar a proposta os seguintes documentos:

9.3.1. Documentação do Imóvel:

a) Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda registrado em cartório;

b) Comprovantes de quitação do IPTU;

c) Contas de energia elétrica e água dos últimos 03 (três) meses;

d) Fotografias atualizadas do imóvel;

e) Habite-se

f) Certidão negativa de ônus real que possa pesar sobre o imóvel;

g) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro ou Certificado de Lincença do Corpo de Bombeiro;

h) Planta do imóvel;

9.3.2. Documentação do Proprietário Pessoa Física:

a) Cópia do RG;

b) Cópia do CPF;

c) Cópia do comprovante de residência atualizado.

9.3.3. Documentação do Proprietário Pessoa Jurídica:

a) Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ);

b) Cópia do contrato social e suas alterações;

c) Cópias do RG e CPF dos representantes legais.

d) Representação / Procuração:

9.3.4. Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal;

9.3.5. Quando a imobiliária representar o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhada, além da documentação do proprietário e da imobiliária, procuração ou do contrato de administração do

imóvel;

9.3.6. Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

9.3.7. Documentos pertinentes a Habilitação do proponente:

a) Comprovante de regularidade do CPF junto à Receita Federal;

b) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;

c) Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

d) Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio https://www.gov.br/empresas-enegocios/pt-br/empreendedor;

e) Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

f) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

g) Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

h) Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

i) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND Federal);

j) Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual (CND Estadual);

k) Certidão Negativa de Débitos Fiscais com Município de Alegre (CND Municipal);

l) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;

m) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

9.3.7.1. A comissão poderá conceder prazo para regularização de documentos que não estejam adequados.

9.4. Os demais documentos cadastrais deverão ser apresentados por ocasião da celebração do contrato, conforme item 13;

9.5. A proposta deverá ser entregue, em original ou cópia autenticada, contendo os seguintes dados de acordo com as especificações mínimas contidas no Termo de Referência, Anexo I deste Edital:

9.5.1. A descrição do imóvel,

9.5.2. Endereço;

9.5.3. Instalações existentes;

9.5.4. Identificação do proprietário, representante legal e seu procurador, se for o caso;

9.5.5. Cópia da procuração que confere poderes para quem assina a proposta;

9.5.6. Área total e área construída do imóvel;

9.5.7. Quantitativo de vagas de estacionamento;

9.5.8. Fotos do imóvel (fachada, laterais e área interna);

9.5.9. E-mail e telefone para contato;

9.5.10. Prazo de validade da proposta de preços da locação, que deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos, contados da data da apresentação;

9.5.11. Prazo para entrega das chaves do imóvel, a contar da assinatura do contrato.

9.6. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às especificações mínimas contidas no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Edital e aos demais requisitos estipulados neste instrumento convocatório.

9.7. Deverá ser considerado o Quadro do item 10.3 para a elaboração da proposta, já que os itens relacionados serão avaliados em momento oportuno pelo avaliador designado para este fim, antes da contratação.

10. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

10.1. O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada, tampouco a que tiver ofertado maior valor estimativo.

10.2. A seleção da melhor proposta entre as qualificadas levará em consideração, os seguintes critérios:

a) localização;

b) área externa;

c) área interna;

d) condições de acessibilidade;

e) qualidade do imóvel (acabamento e segurança);

f) Instalações elétricas

g) Instalações hidrossanitárias

h) preço pretendido pela futura locação.

10.3. Deverá ser considerado o Quadro abaixo para a elaboração da proposta, já que os itens relacionados serão avaliados em momento oportuno pelo avaliador designado para este fim, antes da contratação.

ITEM	**O IMÓVEL ATENDE OS REQUISITOS MÍNIMOS?**				**SIM**	**NÃO**
a	**Localização:** em um raio de 1km do acesso ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz		m² ou l	**Quant. Mínima**		
	1	**Endereço:**				
b	**ÁREA m²**					
	1	Sala administrativa, com no mínimo	10 m²	1		
	2	Banheiros com no mínimo	4,5 m²	1		
	3	Cozinha com no mínimo	2,50 x 1,50	1		
	4	Mínino de 2 Quartos para descanso da equipe de plantão, com no mínimo	10 m²	2		
	5	Espaço externo para no mínimo dois veículos tipo pick up 4 x 4 com no mínimo	5,4 metros de largura por 5,4 metros de compri-mento			

	6	Galpão almoxarifado que comporte a guarda de equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais e manejo de abelhas, com no mínimo	15 m²			
c	**Condições de Acessibilidade**					
	1	Deverá estar com a manutenção das estradas de acesso ao imóvel em perfeito estado, com a finalidade de iniciar o desenvolvimento das atividades imediatamente.				
	2	Caso a edificação seja de múltiplos andares, deverá possuir elevadores e /ou rampas de acesso, atendendo as normas técnicas pertinentes;				
	3	Possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos;				
d	**Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo:**					
	1	Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação				
e	**Preço pretendido pela futura locação.**					
	1	R$:				

10.4. A classificação dos imóveis levará em consideração a finalidade do imóvel pretendido pela Administração, de acordo com os critérios abaixo definidos.

CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Itens de avaliação	**Pontuação/Aspectos Analisados**			
	0	1	2	3
Número de salas	Até o número definido no Estudo Técnico Preliminar	De 1 a 2 salas maior que o definido no Estudo Técnico Preliminar	De 3 a 4 salas maior que o definido no Estudo Técnico Preliminar	Acima de 5 salas além do definido no Estudo Técnico Preliminar
Sala Multiuso	Inexistente	Area menor que 20m2	Area de 20 a 30m2	Area maior que 30 m2
Banheiros	Até o número definido no Estudo Técnico Preliminar	De 1 a 2 banheiros maior que o definido no Estudo Técnico Preliminar		Acima de 3 banheiros além do definido no Estudo Técnico Preliminar
Estacionamento	Até o número definido no Estudo Técnico Preliminar			Acima de 01 vagas
Distância do transporte coletivo	Maior que 500 m	Entre 200 m e 500m	Entre 100 m e 199m	Entre 50 m e 99m

Estrutura de ar condicionado, inclusive equipamentos	Inexistente			Existente
Elevador, no caso de imóvelcom mais de um pavimento	Inexistente			Existente
Pontos de rede lógica	Inexistente	Até 10 pontos	De 11 a 20 pontos	Mais de20 pontos
Sistema de alarme	Inexistente		Existente	
Gradeamento em janelase portas	Inexistente		Existente	

10.5. O resultado será divulgado no Portal da Transparência do Município no endereços eletrônicos https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php, bem como de seu extrato no Jornal Oficial do Município, a partir do qual os proponentes poderão apresentar recurso mediante petição protocolada à Comissão de de Licitações nos moldes do item 11.

11. DOS RECURSOS

11.1. Dos atos de julgamento das propostas, de habilitação ou de inabilitação e de anulação ou de revogação da licitação, caberá recurso, nos termos do artigo 165, I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.2. A intenção de recorrer dos atos de julgamento deste chamamento público deverá ser manifestada, sob pena de preclusão, através da apresentação das razões recursais, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data da publicação do resultado da seleção do imóvel (item 7), e deverão ser enviadas ao Agente de Contratação através de qualquer dos seguintes meios:

11.2.1. Protocolo eletrônico no link: https://casimirodeabreu.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5; ou

11.2.2. Escrito, através do Protocolo Geral, na Rua Padre Anchieta, nº 234, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, Cep: 28860-000, que estará em funcionamento das 09h às 16h, diariamente exceto aos sábados, domingos e feriados.

11.2.3. Nos casos de anulação ou de revogação da licitação, o termo inicial para a contagem do prazo recursal é a data da publicação da decisão no Jornal Oficial do Município.

11.3. A apreciação do recurso dar-se-á em fase única.

11.4. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação ao Ordenador de Despesas do órgão gestor da contratação, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

11.5. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

11.6. No caso do comparecimento de apenas um proponente, o Agente de Contratação poderá dar prosseguimento aos tramites processuais caso o proponente manifeste sua intenção de não interpor recurso por simples manifestação, que deverá ser feita por e-mail no endereço eletrônico licitacao@casimirodeabreu.rj.gov.br, em até 24 (vinte e quatro) horas após a publicação de que trata o item 9.2.

11.7. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na da divulgação do teor do recurso da recorrente no endereços eletrônicos https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php e no Jornal Oficial do Município, e deverá ser enviado pelos mesmos meios definidos no item 8.2.1 e 8.2.2.

11.8. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

11.9. Os itens (imóveis) para os quais não for interposto recurso poderão ser desde logo adjudicados.

12. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

12.1. O presente Chamamento Público não importa necessariamente em contratação, podendo o MUNICÍPIO optar pela realização de outros procedimentos para consecução do interesse público;

12.2. Verificada a existência de imóveis que atendam ao chamamento público, a classificação dos proponentes será publicada no Portal da Transparência do Município no endereços eletrônicos https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php e no Jornal Oficial do Município, para posterior convocação com vistas à elaboração de laudo de avaliação pela Secretaria Municipal de Obras, seguindo-se a ordem de classificação.

12.3. O valor do aluguel avençado terá por base o laudo de avaliação, com vigência a partir do recebimento do imóvel.

12.4. É de responsabilidade do locatário, por intermédio do Órgão ou ente responsável pela contratação, a obtenção de licenças, alvarás e autorizações relativas ao uso e destinação do imóvel, quando necessárias.

12.5. O valor do aluguel avençado terá por base o laudo de avaliação, com vigência a partir do recebimento do imóvel.

12.6. A locação reger-se-á pelas Leis Federais nº 8.245/1991 e 14.133/2021 e suas alterações.

12.7. A locatária somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei Federal nº 8.245, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como IPTU e as despesas ordinárias de condomínio,caso existam.

12.8. Em não havendo sido apresentada nenhuma proposta, no prazo fixado pelo Edital, o(a) Sr.(a) Presidente do Fundo Municipal De Meio Ambiente E Desenvolvimento Sustentável, alegando a necessidade urgente da locação, poderá determinar a realização de diligência pela própria Secretaria, objetivando a localização de um imóvel na região, que satisfaça as necessidades da Administração Pública.

12.9. Em havendo mais de um imóvel, que preencha os requisitos do Edital de Chamada Pública, dar-se-á a contratação por licitação, nos termos do artigo 51, da Lei Federal nº 14.133/21, utilizando como critério de classsificação a planilha de pontuação do item 8.4;

12.10. O prazo de vigência do contrato será de e 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, nas hipóteses previstas em lei e reajustado anualmente conforme o IGPM/FGV, salvo manifestação formal em contrário das partes.

12.10.1. O prazo para assinatura do instrumento contratual será de 05 (cinco) dias uteis, contados da data de sua convocação.

13. DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A CONTRATAÇÃO

13.1. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato;

13.2. Certidão de inidoneidade TCU; e

13.3. HABITE-se da área total de construção do imóvel;

13.4. Certidão atualizada da matrícula no registro de imóveis e documento de posse regular, sefor o caso;

13.5. Documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF, no caso de locador pessoa física;

13.6. Contrato social e comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ, no caso de

locador pessoa jurídica;

13.7. Documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral no CPF do representante legal, quando for o caso;

13.8. Contrato entre proprietário, administradora ou imobiliária, quando for o caso;

13.9. Contrato social da imobiliária, quando for o caso;

13.10. Certidão de regularidade com a Fazenda Federal;

13.11. Certidão de regularidade do imóvel com a Fazenda Municipal;

13.12. Comprovação de regularidade com as concessionárias de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto e outras taxas legalmente impostas ao imóvel que possam interferir na locação; e

13.13. Concordância do proponente acerca do valor do laudo de avaliação do imóvel, no caso de contratação direta.

13.14. Se pessoa física ou jurídica: Declaração que não emprega menor (Modelo do Anexo V);

13.15. Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991) (Modelo do Anexo VI);

13.16. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica (Modelo do Anexo VII);

14. DO REAJUSTE

14.1. Os contratos que vierem a ser pactuados em decorrência deste Chamamento Público serão fixos e irreajustáveis, pelo período de 01 (um) ano, a contar da data da sua assinatura, podendo ser reajustados a partir desta data, e assim, a cada período de um ano contado do último reajuste, desde que requerido pela LOCADOR e caso se verifique hipótese legal que autorize o reajustamento.

14.2. Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice IGPM-FGV.

14.3. O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato.

14.4. A solicitação será analisada e somente será deferida se mantida a vantajosidade para a Administração.

14.5. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.

14.6. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo preclusão dodireito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contadona forma prevista no contrato.

15. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

15.1. DA LOCADORA

I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;

II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços aos quais o imóvel está destinado;

III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VI. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VII. Entregar o imóvel, objeto da presente contratação dentro do prazo acordado entre as partes;

VIII. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;

IX. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas para contratação.

X. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

XI. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação.

XII. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

XIII. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo locatário.

XIV. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

15.2. DA LOCATÁRIA

I. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

II. 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;

III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

IV. 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;

V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

VIII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

IX. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

X. Pagar as despesas de telefone e de ‘consumo de energia elétrica, água e esgoto;

XI. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

XII. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

XIII. Atestar as notas fiscais/faturas ou recibos, por meio de servidor (es) competente(s) para tal;

XIV. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

XV. A locatária somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei Federal nº 8.245, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como IPTU e as despesas ordinárias de condomínio,caso existam.

16. IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

16.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data fixada neste edital para abertura do certame.

16.2. As impugnações e solicitações de esclarecimentos deverão ser enviadas ao Agente de Contratação através de qualquer dos seguintes meios:

16.3. Eletrônico, via Protocolo eletrônico no link: https://casimirodeabreu.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5 ou;

16.4. Escrito, através do Protocolo Geral, ao Agente de Contratação, na Rua Padre Anchieta, nº 234, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, Cep: 28860-000, que estará em funcionamento das 09h às 17h, diariamente exceto aos sábados, domingos e feriados.

16.5. Os licitantes poderão utilizar do seguinte meio de comunicação para obter informações e esclarecimentos: licitacao@casimirodeabreu.rj.gov.br ou pelo telefone (22)2778-9800, ramal 2708;

16.6. Caberá ao Agente de Contratação responder às impugnações e os pedidos de esclarecimentos interpostos que poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do edital de licitação e dos anexos, além de pronunciamentos de ordem técnica junto ao setor requisitante do objeto licitado.

16.7. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, nos endereços eletrônicos https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php e www.comprasgovernamentais.gov.br.

16.8. A impugnação não possui efeito suspensivo, sendo a sua concessão medida excepcional que deverá ser motivada pelo Agente de Contratação, nos autos do processo de licitação.

16.9. Acolhida a impugnação contra o edital de licitação, será definida e publicada nova data para realização do certame, observado o prazo de ancoragem específico.

16.10. As respostas aos pedidos de esclarecimento e de impugnação serão divulgadas, concomitantemente nos endereços eletrônicos https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php além do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), para conhecimento geral e dos interessados em participar da licitação, e vincularão os participantes e a Administração quanto ao seu conteúdo.

16.11. Eventuais modificações no edital de licitação implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto se, inquestionavelmente, a alteração não comprometer a formulação das propostas, resguardado o tratamento isonômico aos licitantes.

16.12. A cada esclarecimento, impugnação e/ou manifestação por escrito do Agente de Contrataçãoe Equipe de Apoio será atribuído um número sequencial, a partir do número 01 (um), incorporando-se ao processo administrativo.

17. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

17.1. Aprovado o imóvel pelo laudo de avaliação, o procedimento será submetido à autoridade competente da Secretaria Municipal de Saúde (ordenador de despesas) para o procedimento de adjudicação e homologação da licitação.

18. DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

18.1. Todas as alterações, retificações ou esclarecimentos que, porventura, se fizerem

necessários, serão publicados no site oficial Portal Oficial do Município de Casimiro de Abreu (http://www.casimirodeabreu.rj.gov.br ou http://governo.casimirodeabreu.rj.gov.br), no Jornal Oficial do Município de Casimiro de Abreu e no Portal de Compras do Governo Federal: https://www.gov.br/compras/pt-br/.sendo que o acompanhamento destas informações será de total responsabilidade dos proponentes.

18.2. Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.

18.3. O licitante tem conhecimento do Código de Integridade do Agente Público do Poder Executivo do Município de Casimiro de Abreu, Lei Municipal n.º 2.304/2023, constante no link https://casimirodeabreu.rj.gov.br/leis/.

18.4. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

18.5. Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente.

19. DOS ANEXOS

19.1. Constituem anexos deste Edital:

19.1.1. Anexo I - Estudo Técnico Preliminar;

19.1.2. Anexo II - Termo de Referência;

19.1.3. Anexo III - Modelo de Proposta;

19.1.4. Anexo IV - Minuta de Contrato

19.1.5. Anexo V - Declaração de Menor Empregado;

19.1.6. Anexo VI - Declaração de Vícios ou Defeitos;

19.1.7. Anexo VII - Declaração de Impedimento de Ordem Jurídica.

20. DO FORO

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de Casimiro de Abreu/RJ, por mais privilegiado que outro seja para serem dirimidas eventuais dúvidas decorrentes da licitação, não resolvidas na esfera administrativa.

Casimiro de Abreu**,** 14 de abril de 2025.

Comissão de Elaboração de Editais
Port. 337/2024

ANEXO I
ETP

FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA GUARDA AMBIENTAL.

VERSÃO Nº 2

ELABORADO EM: 11/11/2024

1. Necessidade da contratação

1.1. A necessidade de se oferecer um ambiente mais adequado à equipe da Guarda Ambiental, com espaço o suficiente para armazenamento de equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais e manejo de abelhas.
Levando-se em consideração que o espaço atualmente cedido na sede da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, não obtém espaço suficiente e adequado para para o armazenanto dos mesmos, tornando-se assim, pouco espaçoso.

1. Justificativa da necessidade de locação

1.1. Tendo em vista a necessidade de se oferecer um ambiente mais adequado à equipe da Guarda Ambiental com espaço para sede administrativa, alojamento para equipe de plantão, almoxarifado para guarda dos equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais, manejo de abelhas e garageamento de dois veículos 4 x 4, em local próximo ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz, localizado na serra casimirense, área com maior ocorrência de focos de incêndios florestais e resgate de fauna silvestre, tendo assim mais celeridade no atendimento aos chamados emergenciais e consequentemente menor perda florestal por ocorrência dos incêndios e maior índice de sucesso nos salvamentos de fauna.
Além disso, o imóvel na serra em ambiente florestal próximo ao PNMCL possibilitará o desenvolvimento de atividades de estímulo ao Ecoturismo e a Educação Ambiental na área da Unidade de Conservação e locais limítrofes, que trarão resultados imediatos no cumprimento das ações propostas pelo programa estadual de ICMS Ecológico, elevando a colocação do município na lista de municípios com melhor qualidade ambiental e consequentemente aumentando a arrecadação de ICMS oriundos do aludido programa.

2. . Levantamento de mercado

2.1. Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais contratadas.

Como entende o professor Ronny Charles Lopes de Torres (advogado da união), trata-se de uma consulta ao mercado imobiliário, para identificação das ofertas aptas ao atendimento do interesse administrativo, disponíveis para locação. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições.

A adoção dessa prática torna-se muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

2.2. A destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante, para a escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário, bem como, a compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2.

2.3. No chamamento público também poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. A instrução Normativa supracitada apresenta 3 principais modelos de locação:

2.3.1. locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

2.3.2. locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

2.3.3. locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

2.4. O modelo de locação pretendido é a locação tradicional, tendo em vista que a locação tradicional consiste quando o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais a Secretaria Municipal de Educação dispõe para atendimento a demanda.

3. Descrição e Estimativa das quantidades a serem contratadas

3.1. O imóvel pretendido deverá estar localizado em um raio de 1km do acesso ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz com as dimensões mínimas de 108m de FRENTE; 16m de Fundo; 57 m de LADO DIREITO; 136 m de LADO ESQUERDO, e contar com infra estrutura mínima com casa para abrigar:

- Uma sala administrativa, com no mínimo 10 m²;
- 1 Banheiros com no mínimo 4,5 m²;
- 1 Cozinha com no mínimo 2,50 x 1,50 m;
- Mínino de 2 Quartos para descanso da equipe de plantão, com no mínimo 10 m²;
- Espaço externo para no mínimo dois veículos tipo pick up 4 x 4, com no mínimo 5,4 metros de

largura por 5,4 metros de comprimento;

- Galpão almoxarifado que comporte a guarda de equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais e manejo de abelhas, com no mínimo 15 m²;
- Espaço externo amplo como varanda ao redor do imóvel, que permita a recepção de grupos escolares para desenvolvimento de atividades de ecoturismo e educação ambiental, de acodo com a metragem do imóvel.

ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES				
Item	**Especificação**	**Catálogo: CATMAT/ CATSER**	**Und.**	**Quant.**
1	Locação de um imóvel para atender as necessidades da Guarda Ambiental.	4316 (similar)	mês	12

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Deverá ser verificada a necessidade de manutenção das estradas de acesso ao imóvel, tão logo o mesmo seja definido, com a finalidade de iniciar o desenvolvimento das atividades imediatamente.

4.2. Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;

4.3. Das instalações e acabamentos:

4.3.1. Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

4.3.2. Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca;

4.3.3. Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apre sentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural; Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

4.3.4. Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as

normas técnicas pertinentes, contendo:

a) Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;

b) Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

c) Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar;

e) Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);

f)Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

g) Deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;

h) A carga a ser prevista para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de microondas simultaneamente;
i) O nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;

j) As luminárias deverão conter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado ou outro tipo com igual ou maior eficiência;

k) As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC ou Alumínio.

l) O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

4.4. Instalações hidrossanitárias: deverá contemplar:

a) Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município;

b) Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes;

c) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;

d) Possuir torneiras de lavatórios, preferencialmente com arejador;

e) Portas com trancas nos boxes dos banheiros;

f) Janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros;

g) A caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, bem como em perfeitas condições de uso.

h) O fornecimento de água e serviço de esgoto pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

5. Comprovação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto

5.1. Por meio de consulta à Coordenadoria Geral de Patrimônio/ Secretaria Municipal de Administração, foi verificado que esta municipalidade não dispõe de imóvel próprio (desafetado), com as características e tipologias necessárias que atendam à demanda requerida. conforme solicitação feita através do MEMORANDO SEMMADS/GAB 72/2024, dando ciência através do MEMORANDO SEMAD/CGP 4/2024.

6. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

6.1. Entendemos que não se aplica o parcelamento aos contratos de locação, em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível.

7. Estimativa do Valor da Contratação

7.1. Sugere-se que a pesquisa de mercado seja realizada após o chamamento de que trata este Estudo Técnico Preliminar – ETP.

Conforme Decreto Municipal nº 2054/2021 foi instituída a Comissão de Avaliação de Imóveis – CAI para fins de aquisição, alienação e uso pela Administração Pública do Município de

Casimiro de Abreu. Como uma de suas principais atribuições a referida CAI tem a função de avaliar os imóveis particulares para todas as formas de aquisição pelo poder público municipal.

Compete ainda a CAI, consoante o estabelecido no art. 3º do referido Decreto, emitir laudos de avalição do imóvel, com base nos seguintes critérios e fontes normativas:

- O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;

- As normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA;

- A localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;

- A finalidade e a respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada no local.

7.2. O custo total estimado da Locação do Imóvel baseado nas especificações citadas é de R$20.000,00/mês.

7.3. A contratação se trata de serviço contínuo, com duração de 12 meses, podendo ser prorrogado por até 5 (cinco) anos, conforme a Lei 14.133/2021.

7.4. A presente pesquisa de preço foi efetuado através de visita aos locais disponíveis no raio de 1km do PNMCL.

Item	Descrição Resumida	Fonte de consulta de preços	Data Base	Quant.	Preço Unitário	Preço Total
1	Locação de um imóvel para atender as necessidades da Guarda Ambiental.	Visita aos locais disponíveis no raio de 1km do PNMCL	02/05/2024	12 meses	R$ 20.000,00	R$240.000,00
VALOR TOTAL PROJETADO						R$ 240.000,00

8. Resultado Pretendidos:

Espera-se que a locação do imóvel garanta a melhoria das condições de trabalho para a equipe da Guarda Ambiental e consequentemente o crescimento dos resultados obtidos, diminuindo o tempo de resposta para os atendimentos emergenciais em resgate de fauna silvestre e combate

a incêndios florestais, além de proporcionar o cumprimento das atividades propostas pelo programa estadual de ICMS Ecológico nas áreas de Ecoturismo e a Educação Ambiental em Unidade de Conservação e locais limítrofes, trazendo resultados imediatos no cumprimento das ações, elevando a colocação do município na lista de municípios com melhor qualidade ambiental e consequentemente aumentando a arrecadação de ICMS oriundos do aludido programa.

9. Providências da Administração

9.1. Providências pré-contratuais

Capacitação de Pessoal: Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes nem a capacitação de pessoal para que o objetivo desta contratação seja atingido.

Adaptações no Ambiente de Trabalho: Deverá ser verificada a necessidade de manutenção das estradas de acesso ao imóvel, tão logo o mesmo seja definido, com a finalidade de iniciar o desenvolvimento das atividades imediatamente.

Obtenção de Licenças e Autorizações: Todos os impactos ambientais associados a contratação são positivos, não havendo necessidade de mitigação ou compensação ambiental.

10. Contratações correlatadas e/ou Interdependentes

10.1. Análise de Contratações Relacionadas

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo desta contratação seja atingido.

11. Posicionamento conclusivo

11.1. A contratação, conforme descrita no DFD, é a mais adequada e viável.

11.2. A contratação pretendida encontra-se alinhada com o Plano de Contratações Anual da Lei Orçamentária Anual do Município.

12. Conclusão do Estudo Técnico

Com base nas informações levantadas ao longo deste estudo técnico preliminar, a equipe de planejamento declara que a contratação é viável com base nos seguintes pontos. A necessidade da contratação é clara e adequadamente justificada; Todos os requisitos relevantes

da contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão; As quantidades de itens a contratar estão coerentes com as demandas previstas; A escolha do tipo de solução a contratar está devidamente justificada; As estimativas preliminares de preços dos itens a contratar foram feitas e documentadas adequadamente; Os resultados pretendidos com a contratação foram devidamente expostos em termos de economicidade, eficácia e eficiência; A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável; Há evidências de que a área requisitante se comprometeu com o planejamento preliminar da solução (elaboração dos estudos técnicos preliminares).

Casimiro de Abreu, 11 de Novembro de 2024.

Pâmela da Silva Roque
Matrícula 15473

Samuel Barreto Neves
Secretário de meio Ambiente e
Desenvolvimento Sutentável
portaria n° 789/2024

TERMO DE REFERÊNCIA

1. **OBJETO:**

1.1. Referente a locação de imóvel para atender as necessidades da guarda ambiental.

1.2. Os serviços que se pretende contratar são de natureza comum, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no presente Termo de Referência e no edital, por meio de especificações usuais de mercado.

1.3. Os descrição do imóvel a ser locado, se encontram detalhados no item 09 deste Termo de Referência.

1.4. O objeto desta locação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme art. 28 da Lei Municipal 2384/2023 e art. 86 do Decreto Municipal nº 3335/2023.

1.5. O prazo de vigência do contrato é de 12 (Doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes.

2. **FUNDAMENTAÇÃO:**

2.1. A presente contratação está de acordo com o Estudo Técnico Preliminar que antecede à elaboração do presente Termo de Referência e instrui o presente processo, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso IV c/c art. 78, inciso I.

2.2. O presente chamamento público se destina à prospecção de mercado, a fim de se apurar a oferta de imóveis que reúnam as características de instalações, ainda que necessárias a regularização de algumas adequações estruturais, e de localização suficientes e necessárias ao atendimento da demanda da Administração Pública.

2.3. Destaca-se que o tipo de contratação escolhido pela Administração Pública está definido no Estudo Técnico Preliminar – ETP, que será a locação de imóvel de terceiro, devendo ser o imóvel o mais viável e vantajoso para o alcance do fim público pretendido.

2.4. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual.

3. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:**

3.1. Tendo em vista a necessidade de se oferecer um ambiente mais adequado à equipe da Guarda Ambiental com espaço para sede administrativa, alojamento para equipe de plantão, almoxarifado para guarda dos equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais, manejo de abelhas e garageamento de dois veículos 4 x 4, em local próximo ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz, localizado na serra casimirense, área com maior ocorrência de focos de incêndios florestais e resgate de fauna silvestre, tendo assim mais celeridade no atendimento aos chamados emergenciais e consequentemente menor perda florestal por ocorrência dos incêndios e maior índice de sucesso nos salvamentos de fauna. Além disso, o imóvel na serra em ambiente florestal próximo ao PNMCL possibilitará o desenvolvimento de atividades de estímulo ao Ecoturismo e a Educação Ambiental na área da Unidade de Conservação e locais limítrofes, que trarão resultados imediatos no cumprimento das

ações propostas pelo programa estadual de ICMS Ecológico, elevando a colocação do município na lista de municípios com melhor qualidade ambiental e consequentemente aumentando a arrecadação de ICMS oriundos do aludido programa.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. O imóvel pretendido deverá estar localizado em um raio de 1km do acesso ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz com as dimensões mínimas de 108m de FRENTE; 16m de Fundo; 57 m de LADO DIREITO; 136 m de LADO ESQUERDO, e contar com infra estrutura mínima com casa para abrigar:

- Uma sala administrativa, com no mínimo 10 m²;
- 1 Banheiros com no mínimo 4,5 m²;
- 1 Cozinha com no mínimo 2,50 x 1,50 m;
- Mínino de 2 Quartos para descanso da equipe de plantão, com no mínimo 10 m²;
- Espaço externo para no mínimo dois veículos tipo pick up 4 x 4, com no mínimo 5,4 metros de largura por 5,4 metros de comprimento;
- Galpão almoxarifado que comporte a guarda de equipamentos de EPI, resgate de fauna, combate a incêndios florestais e manejo de abelhas, com no mínimo 15 m²;
- Espaço externo amplo como varanda ao redor do imóvel, que permita a recepção de grupos escolares para desenvolvimento de atividades de ecoturismo e educação ambiental, de acodo com a metragem do imóvel.

4.2. Deverá estar com a manutenção das estradas de acesso ao imóvel em perfeito estado, com a finalidade de iniciar o desenvolvimento das atividades imediatamente.

4.3. Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;

4.4. Das instalações e acabamentos:

4.5. Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

4.6. Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca;

4.7. Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as

sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural; Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

4.8. Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo:

a) Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;

b) Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

c) Aterramento, compatível com os circuitos previstos;

d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar;

e) Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

f) Deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;

g) A carga a ser prevista para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de microondas simultaneamente;

h) O nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;

i) As luminárias deverão conter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado ou outro tipo com igual ou maior eficiência;

j) As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC ou Alumínio.

k) O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.

l) O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

4.9. Instalações hidrossanitárias, deverá contemplar:

a) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;

b) Possuir torneiras de lavatórios, preferencialmente com arejador;

c) Portas com trancas nos boxes dos banheiros;

d) Janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros;

e) A caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, bem como em perfeitas condições de uso.

4.10. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

5. DA VISTORIA:

5.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

6. **MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

6.1.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves; No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

6.1.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação;

6.1.3. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

6.1.4. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel;

6.1.5. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pelo LOCATÁRIO deverá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

6.1.6. As benfeitorias citadas na letra e deverão ser formalizadas através de termo aditivo.

6.1.7. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

6.1.8. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

7.1. Caberá ao servidor Fernanda C. Da Silva Coelho, Matrícula 10211, designado como Gestor do Contrato por intermédio da Portaria 001/2024, o acompanhamento da execução da contratação, inclusive suas prorrogações e aditamentos, quando for o caso, objetivando a verificação e controle de valores e quantitativos, cumprimento de metas e dos prazos legais e convencionais, bem como de outros elementos necessários à boa execução da contratação, nos termos do artigo artigo 21 da Lei Municipal nº 2384/2023.

7.2. Caberá à Comissão de Fiscalização Pâmela da Silva Roque, designada por intermédio da Matrícula 15473, formada pelos servidores abaixo indicados OU abaixo assinados, a fiscalização da contratação, ficando responsáveis pelo recebimento, devendo acompanhar e anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização de falhas e/ou defeitos observados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato, nos termos do artigo 22 da Lei Municipal nº 2384/2023.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

8.1. O serviço poderá ser rejeitado, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

8.2. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando - se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

8.2.1. O prazo para a solução, pelo contratado, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

8.3. Constatado qualquer irregularidade nos serviços, a Comissão de Fiscalização comunicará a contratada para que no prazo máximo de até 5 (cinco) dias efetue a manutenção, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis.

8.4. Os pagamentos serão efetuados pela Administração Municipal em moeda corrente nacional, em 30 dias, contados da emissão do Termo de Recebimento Definitivo e comprovação de regularidade fiscal junto ao INSS e ao FGTS.

8.5. O LOCADOR não poderá suspender o cumprimento de suas obrigações e deverá tolerar possíveis atrasos de pagamento nos termos previstos no artigo 137, §2º, IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.6. Nos casos de atraso no pagamento por culpa da contratante, o valor devido será acrescido de taxa de 0,5% ao mês, calculado pro rata die entre o 31° (trigésimo primeiro) dia da data do adimplemento da obrigação e a data do efetivo pagamento. No caso de antecipação do pagamento, o valor devido sofrerá desconto à taxa de 0,5% ao mês, calculado pro rata die entre a data do efetivo pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data do adimplemento da obrigação.

8.7. A Contratante estará eximida de cumprir os itens relativos às compensações financeiras nos casos em que a Contratada houver concorrido direta ou indiretamente para a ocorrência do atraso.

8.8. Reajuste:

8.8.1. Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice IGP-M.

8.8.2. O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. A solicitação será analisada e somente será deferida se mantida a vantajosidade para a Administração. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.

8.8.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista no contrato.

9. DESCRIÇÃO DOS ITENS E QUANTIDADES ESTIMADAS:

Item	Especificação Detalhada	Und. de medida	Quant.	CATSER	Valor mensal	Valor anual
1	Locação de um imóvel para atender as necessidades da Guarda Ambiental.	und	1	4316		

10. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:

10.1. O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público.

10.2. O imóvel será submetido à avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis – CAI, instituída pelo do Decreto Municipal nº 2054/2021, que emitira Laudo de Avaliação atestando o valor de mercado do imóvel.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta dos recursos consignados na seguinte dotação orçamentária:

Programa de trabalho nº.: 09.09.18.122.0010.2.001

Elemento de Despesa nº.: 3.3.90.36.15.00.00.00.00

Código Reduzido n°.: 573

Fonte de Recurso: Royalties - Lei 9478/97 - Excedente da Produção - art. 49 da Lei nº 9.478/97.

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações discriminadas no Termo de Referência;

b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

d) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;

e) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

f) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, se for o caso;

g) Fornecer, quando solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

h) 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 da LOCATÁRIA.

i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas para contratação.

j) Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo locatário.

12.1. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

12.2. A locatária somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei Federal nº 8.245, isto é, taxas remuneratórias de serviços energia elétrica.

13. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

13.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

13.2. 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;

13.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

13.4. 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;

13.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

13.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

13.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

13.9. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

13.10. Pagar as despesas de telefone e de ‘consumo de energia elétrica, água e esgoto;

13.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

13.12. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

13.13. Atestar as notas fiscais/faturas ou recibos, por meio de servidor (es) competente(s) para tal;

13.14. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

14.1. A licitante ou a contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

14.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

14.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

14.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, quando exigidas;

14.1.5. Não manter a proposta, inclusive no que tange à apresentação de amostra ou prova de conceito, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

14.1.6. Não celebrar o contrato/instrumento equivalente ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

14.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

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

14.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

14.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

14.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

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

14.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções:

14.2.1. Advertência;

14.2.2. Multa, não inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor da contratação;

14.2.3. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Casimiro de Abreu, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

14.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

14.3. A aplicação de sanções observará o devido processo administrativo, na forma da Lei

Federal nº 14.133/2021, combinada com o artigo 31 e seguintes da Lei Municipal nº 2384/2023.

14.4. As sanções aplicadas serão obrigatoriamente registradas junto à Coordenadoria Geral de Contratos, bem como no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep).

14.5. A aplicação das sanções não exonera o infrator de eventual ação por perdas e danos que seu ato ensejar.

14.6. O valor das multas que, porventura forem aplicadas, serão descontadas da garantia da respectiva Contratada. Se a multa aplicada for de valor superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá a Contratada pela diferença a qual será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pelo órgão gestor da contratação ou ainda, quando for o caso, cobrada judicialmente.

15. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

15.1. Este Termo de Referência é parte integrante e complementar às cláusulas e condições previstas no edital de licitação, vinculando os agentes públicos e licitantes que participarem do certame e das contratações para todos os fins.

Casimiro de Abreu, 15 de Outubro de 2024.

Elaborado por **Pâmela da Silva Roque, matrícula 15473.**

À vista das informações contidas nestes autos e com observância às normas vigentes, **APROVO**, o presente Termo de Referência.

Samuel Barreto Neves
Secretário de meio Ambiente e
Desenvolvimento Sutentável
portaria n° 789/2024

ANEXO III
MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo, telefone, e-mail), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público Nº ___/20__ da Comissão de Licitações da Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

- Descrição do imóvel, endereço e instalações existentes;

- Identificação do proprietário, representante legal e seu procurador, se for o caso;

- Área total e área construída do imóvel;

- Quantitativo de vagas de estacionamento;

- Cópia da procuração que confere poderes para quem assina a proposta;

- Fotos do imóvel (fachada, laterais e área interna);

- E-mail e telefone para contato;

- Prazo de entrega do imóvel, a contar da assinatura do contrato;

- Prazo de validade da proposta de preços da locação, que deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos, contados da data da apresentação;

- Prazo para entrega das chaves do imóvel, a contar da assinatura do contrato. VALOR MENSAL

DO ALUGUEL: R$_____, (valor por extenso).

Deverá ser considerado o Quadro abaixo para a elaboração da proposta, já que os itens relacionados serão avaliados em momento oportuno pelo avaliador designado para este fim, antes da contratação.

ITEM		O IMÓVEL ATENDE OS REQUISITOS MÍNIMOS?			SIM	NÃO
a	**Localização:** em um raio de 1km do acesso ao Parque Natural Municipal Córrego da Luz		m² ou l	**Quant. Mínima**		
	1	**Endereço:**				
c	**ÁREA INTERNA m²**					
	1	Sala administrativa;		1		
	2	Banheiro;		?		
	3	Cozinha;		1		
	4	Quarto para descanso da equipe de plantão;		?		

d	**Condições de Acessibilidade**					
	1	Acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, conforme legislação;				
	2	Caso a edificação seja de múltiplos andares, deverá possuir elevadores e /ou rampas de acesso, atendendo as normas técnicas pertinentes;				
	5	Possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos;				
f	**Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo:**					
	1	Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação				
h	**Preço pretendido pela futura locação.**					
	1	R$:				

Local e data.
Assinatura (proprietário/representante legal)

ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N° / 20XX

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de_____, por intermédio do(a) nome do órgão, e o(a) (nome da pessoa física ou jurídica), nos termos abaixo aduzidos:

PREÂMBULO:

O Município de _____, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, com sede na _____, doravante denominado MUNICÍPIO, por intermédio do Nome do órgão, com sede na (endereço completo), inscrito no CNPJ/MF nº XXXXXXXXXXX, representado neste ato por seu titular, (nome da autoridade), nomeado pelo Decreto n. XXXX, de XX/XX/XXXX, doravante designado simplesmente LOCATÁRIO, e do outro lado da avença o Sr./Sra./empresa (nome da pessoa proprietária do imóvel), pessoa jurídica/física, inscrita no CNPJ/CPF sob o n° XXXXXXXXXXXXXX, com sede/domicílio (endereço completo), doravante denominada LOCADOR, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo n° XXXXXXXXXXX, sendo autorizado pelo Despacho n. XXXX/XXX, fundamentado na forma do **disposto nos Artigos 51, c/c 78, I, da Lei Federal n° 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal** n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado no endereço (informação completa, inclusive com o CEP), objeto da matrícula n° XXXXX, do XX° ofício de Registro de Imóveis, de propriedade de (nome do proprietário) para abrigar as instalações do (nome do órgão).

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1 . O LOCADOR obriga-se a:

2.1.12. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;

2.1.13. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços aos quais o imóvel está destinado;

2.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

2.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

2.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.8.Entregar o imóvel, objeto da presente contratação dentro do prazo acordado entre as partes;

2.1.9.Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;

2.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas para contratação.

2.1.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

2.1.12. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação.

2.1.13. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.14. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo locatário.

2.1.15. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

2.1.6. 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 da Administração;

2.1.7. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

2.1.8. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

2.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

2.1.10. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

2.1.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.2DA LOCATÁRIA

3.2.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

3.2.2. 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;

3.2.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.2.4. 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. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.2.4. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.2.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

3.2.6.Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

3.2.7. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

3.2.8. Pagar as despesas de telefone e de ‘consumo de energia elétrica, água e esgoto;

3.2.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.2.10.Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

3.2.11.Atestar as notas fiscais/faturas ou recibos, por meio de servidor (es) competente(s) para tal;

3.2.12.Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

3.2.13. A locatária somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei Federal nº 8.245, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como IPTU (ITEM 10.7).

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado; 4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

4.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO;

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1. O prazo do presente Contrato será de XXXX meses/anos, nos termos do art. 3° da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura;

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes;

5.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo, devidamente justificado, nos termos do artigo 2º do artigo 2º da Lei Federal 9784/1964;

5.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo;

5.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R$ _____ (_____), perfazendo o valor global de R$ _____ (_____), os pagamentos ocorrerão após a regular liquidação da despesa. A liquidação se dará após o encerramento de cada mês;

6.2. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional e ocorrera até o 10° (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado/transferido na conta corrente da LOCADORA, na agência bancária indicada pela mesma;

6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente n° _____, Operação _____, Agência n° _____, Banco _____.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., pro rata die, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora;

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel;

6.4 O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel;

6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável;

6.6 O LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato;

6.7. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, constantes no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;

6.8. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimada daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços IGPM/INPC , desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel;

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato;

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8 . 1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº _____, Integrantes do Orçamento do MUNICÍPIO para o corrente exercício do Fundo Municipal De Segurança Publica, Transito E Mobilidade Urbana.

9- CLÁUSULA NONA CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA LOCAÇÃO

13.1.O imóvel deverá apresentar as características elencadas no item 3 do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO.

10.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

10.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos;

10.1.2. O fiscal do contrato 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;

10.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes;

10.1.4. 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;

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

10.1.6. A fiscalização do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato, cabendo a este a observância das suas atribuições previstas no artigo 22 da Lei 2.384/2023. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA;

10.1.7. - Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por servidor designado para esse fim.

Parágrafo Único - O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, 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;

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do valor do aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lídimo interesse, poderá extinguir este 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.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como **a retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.6.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 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.**

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5 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.

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS(art. 92, XIV, Lei nº 14.133, de 2021)

a) A licitante ou a contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

b) Dar causa à inexecução parcial do contrato;

c) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

d) Dar causa à inexecução total do contrato;

e) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, quando exigidas;

f) Não manter a proposta, inclusive no que tange à apresentação de amostra ou prova de conceito, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

g) Não celebrar o contrato/instrumento equivalente ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

h) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

i) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa;

j) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

k) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO CASO FORTUITO E DA FORÇA MAIOR

14.1. São considerados casos fortuitos ou casos de força maior, para isenção de multas, quando o atraso na entrega contratada decorrer de:

14.2.Calamidade Pública;

outros que se enquadrem no conceito do art. 393 do Código Civil Brasileiro, devidamente comprovadas por laudo pericial do Município.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1.O presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência no todo ou em parte, a prévio e expresso consentimento do **CONTRATANTE, sob pena de imediata rescisão.**

16.CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

a) O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal
b) ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o
c) adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo
d) no competente cartório do RGI, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576
e) do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e do art. 8º da Lei
f) nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento
g) que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do
h) MUNICÍPIO , previsto no art. 27 da Lei de Locações.
i) Parágrafo único - Caso o LOCADOR não efetue o registro do contrato de locação no
j) prazo estabelecido no caput, o MUNICÍPIO poderá suspender o pagamento dos
k) alugueres, até que a obrigação seja cumprida.

17.CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

17.1No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do MUNICÍPIO, poderá este, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;

b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.

18.CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOCUMENTAÇÃO

18.O LOCADOR apresentou, neste ato, os documentos legais comprobatórios do atendimento das Condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente termo e a prova de seus direitos sobre o imóvel, inclusive certidão de ônus reais atualizada.

19.CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO CUMPRIMENTO DA LEI FEDERAL N° 12.846/2013

19.1 - Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar, ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO CUMPRIMENTO DA LEI FEDERAL Nº 13.709/2018 (LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD)

20.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

20.2. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações, especialmente dos dados pessoais e dos dados pessoais sensíveis, repassados em decorrência da execução contratual em consonância com o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

20.3. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Federal n° 13.709/2018.

20.4. Em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, o LOCATÁRIO, para a execução do objeto deste contrato, tem acesso a dados pessoais da LOCADORA, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação.

20.5. A LOCADORA declara que tem ciência da existência da Lei Federal nº 13.709/2018 e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo LOCATÁRIO.

21.CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO

21.1. O presente Contrato fica sujeito a legislação vigente que regula as locações prediais urbanas, Lei 8245/91, e à disciplina da Lei Federal nº 14.133/202, no que couber.

22.CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA -DA PUBLICAÇÃO

22.1.A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição, indispensável para sua eficácia, será providenciada pelo Município, nos termos do art. 94, inciso II da Lei nº 14.133, de 2021.

22.1. O Município promoverá a publicação do extrato deste instrumento contratual no Jornal Oficial do Município, às suas expensas, em atendimento ao Artigo 37 da Constituição Federal.

23.CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO

23.1.Fica eleito o foro da Comarca de Casimiro de Abreu com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões oriundas do presente instrumento.

23.1.E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e na presença das suas testemunhas abaixo subscritas.

Casimiro de Abreu, __ de ___ de 20__.

_____

Secretário Municipal de
LOCATÁRIA

_____

Sr. (a) .
LOCADOR

Testemunhas:

1 - _____

CPF: _____

2 - _____

CPF: _____

ANEXO V – (MODELO) DECLARAÇÃO DE MENOR EMPREGADO
(Inciso XXXIII do Artigo 7º da Constituição Federal)PESSOA JURÍDICA

(nome da empresa), CPF/CNPJ n.º_____, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a). (nome dorepresentante), portador(a) da Carteira de Identidade n.º____, DECLARA, para os devidos fins, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

_____, _____de____de__

Assinatura do responsável pela empresa

Nome do responsável pela empresa

PESSOA FÍSICA

(nome do licitante), portador(a) da Carteira de Identidade n.º____, e do CPF nº_____, DECLARA, para os devidos fins, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos..

_____, _____de___de___

Assinatura do responsável

Nome do responsável pela empresa

ANEXO VI – (MODELO) DECLARAÇÃO DE VÍCIOS OU DEFEITOS

Ref. ao Pregão Nº_/_____

A firma / Empresa_____,Sediada na rua _____, n.º_____,_____(cidade) (estado),inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (C.N.P.J) sob n.º_____por seu representante legal (_____) DECLARA, sob as penas da lei, que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos do imóvel (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991), ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

_____,_____de_____de_____

Assinatura do responsável pela empresa

Nome do responsável pela empresa

ANEXO VII – (MODELO) DECLARAÇÃO DE IMPEDIMENTO DE ORDEM JURÍDICA

Ref. ao Pregão Nº_/_____

A firma / Empresa_____,Sediada na rua _____, n.º_____,_____(cidade) (estado),inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (C.N.P.J) sob n.º_____por seu representante legal (_____) DECLARA, sob as penas da lei, a inexistência de impedimento de ordem jurídica, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

_____,_____de_____de___

Assinatura do responsável pela empresaNome do responsável pela empresa