

SUPERINTENDENCIA ESTADUAL - 16-SR/MS

Termo de Referência 10/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
10/2024	373058-SUPERINTENDENCIA ESTADUAL - 16-SR /MS	DOUGLAS DA SILVA DO NASCIMENTO	06/06/2024 17:46 (v 3.1)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	33/2025	54000.002124/2024-34

1. Definição do objeto

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de locação de imóvel para futura instalação da Sede da SR(MS), nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	OBJETO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação de Imóvel para a SR(MS) com área útil mínima acima de 3.152 m².	4316	mês	60

1.2. O serviço objeto desta contratação são caracterizados como comum, em razão de ser possível estabelecer as especificações utilizadas no mercado, padrões de qualidade e desempenho.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.4. A presente contratação terá como modelo a locação com built to suit - BTS, cujo espaço físico contemplará os serviços para a sua operação e manutenção predial e manutenção com fornecimento dos ares condicionados.

1.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras em que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. Fundamentação da contratação

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação é fundamentada na Lei 14.133, de 2021, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, na da lei nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991, e no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

2.2. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: 03204421000122-0-000008/2024

II) Data de publicação no PNCP: 20/05/2023

III) Id do item no PCA: 50

IV) Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

V) Identificador da Futura Contratação: 373058-90008/2023

3. Descrição da solução

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo se encontra pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. Requisitos da contratação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. DO IMÓVEL

4.1.1. O imóvel a ser ofertado poderá ser composto de um único bloco, em andares consecutivos ou em blocos separados, desde que dentro de um mesmo terreno.

4.1.2. Caberá ao proprietário do imóvel ofertado, ou seu representante legal, custear, às suas expensas, toda adequação (material e mão de obra) que o imóvel necessitar para se enquadrar aos ditames deste Termo de Referência e seus anexos.

4.1.3. O imóvel ofertado deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões do INCRA, totalmente concluídas no momento da entrega das chaves, e em condições de operação, devendo atender ainda, às seguintes exigências:

4.1.3.1. Possuir área útil acima de 3.152 m², entendendo-se como área útil, a efetivamente utilizada, excluindo-se garagens, escadarias e caixas de elevadores.

4.1.3.2. Ter pé direito nos locais de permanência prolongada (salas de trabalho) de, no mínimo, 2,70m ou maior se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras da cidade de Campo Grande.

4.1.3.3. Possuir estacionamento para não menos do que 1 vaga para cada 50 m² de área útil, demarcadas com dimensões de acordo com o Código de Obras do município de Campo Grande, devendo pelo menos 2/3 destas serem cobertas, além de no mínimo 2 vagas para deficientes ou cadeirantes, demarcadas conforme Código de Obras do município de Campo Grande.

4.1.4. Ser localizado em:

4.1.4.1. Local de fácil acesso de veículos e caminhões de pequeno porte;

4.1.4.2. Local não sujeito a alargamentos nas vias em torno da edificação;

4.1.4.3. Local próximo a linhas de transporte coletivo e vias de trânsito rápido; e

4.1.4.4. Local que atenda outros requisitos especificados no Chamamento e seus anexos.

a) Caso imóvel ofertado constituir-se de edifício, possuir elevadores em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa de aproximadamente 150 pessoas, dimensionados de acordo com as normas NBR 207/1999 e NBR 13.994/2000 da ABNT. O número mínimo de elevadores será de duas unidades. Em caso de blocos térreos, será exigida passarelas de interligação e rampas de acesso em piso antiderrapante, dimensionadas de acordo com a norma NBR 9050/2004.

4.1.5. Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, abaixo discriminados:

4.1.5.1. Utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário;

4.1.5.2. Possuir sistema de ar-condicionado nos locais necessários e com selo de Nível de Eficiência Procel A ou B; e

4.1.5.3. Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

4.1.5.4. Possuir sistema de prevenção contra incêndio e pânico, aprovado e certificado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de Mato Grosso do Sul. Deverá possuir cópia do projeto de prevenção contra incêndio aprovado para conferência do sistema.

4.1.5.5. Possuir reservatórios com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de dois dias.

5. DOS LAYOUTs

5.1. Após a assinatura do contrato ou documento hábil, o locador deverá disponibilizar profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro civil) que ficará a frente da definição dos estudos dos layouts dos diversos pavimentos/blocos e de sua aprovação junto ao INCRA e aos órgãos municipais.

5.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, apresentados no Anexo I, bem como outras recomendações da administração deste Órgão.

5.3. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as três unidades.

5.4. Os layouts dos diversos pavimentos/blocos, na sua versão final, deverão ser fornecidos em desenhos elaborados no AUTOCAD (versão 2012 ou inferior).

5.5. De modo a quantificar os diversos insumos e serviços a serem fornecidos, a empresa deverá elaborar um primeiro estudo dos layouts. Este estudo não precisará ser apresentado ao INCRA.

6. DOS ACABAMENTOS

6.1. Os diversos acabamentos internos poderão ser:

a. Pisos

a.1. O piso das Divisões deverá ser preferencialmente do tipo elevado, de modo que se possam embutir as instalações elétricas e de lógica e haja flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações.

a.2. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural.

b. Paredes

b.1. Nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento em cor clara.

c. Forros

c.1. Poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, Isover da Saint Gobain, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca preferencialmente).

d. Divisórias

d.1. Os ambientes deverão ser divididos por meio de divisórias de madeira ou de gesso. As divisórias de madeira deverão ser do tipo Formidur BP PLUS ou similar, acabamento em laminado melamínico na cor a ser definida pela administração do Órgão.

d.2. As divisórias entre salas contíguas deverão ser do tipo painel cego e as divisórias entre salas e circulação ou halls deverão ser do tipo painel cego /painel vidros.

d.3. Todas as divisórias terão altura de piso ao teto.

7. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES

7.1. A partir do programa de necessidades e do layout, aprovado pelo INCRA, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.

a. Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

a.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:

a.1.1. NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

a.1.2. NBR 5413 – Iluminância de Interiores;

a.1.3. NBR 6880 e NBR 7288.

a.2. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

I. Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da subestação;

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

III. Circuitos estabilizados, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores;

IV. Fornecimento de Estabilizador Geral para a rede estabilizada e tomadas para No Break de 3 kVA, para cada servidor;

V. Aterramento, compatível com os circuitos previstos;

VI. Circuitos de iluminação de emergência;

VII. Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;

VIII. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);

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

X. A quantidade mínima de tomadas em cada ambiente está descrita no Anexo I;

XI. Deverá ser previsto disjuntor tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.

XII. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas.

XIII. O nível de iluminamento deverá ser no mínimo de 500 LUX nos locais destinados aos servidores, e para outros locais conforme Norma NBR 5413;

XIV. As luminárias deverão ser com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, ou outro tipo com igual ou maior eficiência e as lâmpadas do tipo fluorescentes e que apresentem o máximo rendimento possível, tais como dos tipos T8 ou ECO MASTER SUPER 80, ou outras de maior eficiência;

XV. O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força;

XVI. No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%;

XVII. As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar).

b. Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz)

b.1. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:

b.1.1. NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;

b.1.2. ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;

b.1.3. ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;

b.1.4. ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard;

b.1.5. ANSI/EIA/TIA-568A; e

b.1.6. EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pathways an spaces; e outras.

b.2. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

- I. O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados);
- II. A quantidade de pontos para computadores, telefone, impressoras, copiadora, etc. em cada ambiente está descrita no Anexo I;
- III. A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz – ATM/Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet – Vídeo conferência;
- IV. Todos os servidores da rede deverão ser instalados em um único ambiente, na sala de informática localizada em local a ser escolhido conjuntamente com o setor de informática da SAD/SP;
- V. Backbone Óptico: deverá ser previsto cabeamento óptico (“backbone”) promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição, instalados na sala de informática e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos/blocos do edifício;
- VI. Deverá ser prevista interligação da central telefônica localizada na sala de informática com o quadro principal de telefonia, através de cabo UTP 25 pares, 24 AWG;
- VII. O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas;
- VIII. Os Armários de Telecomunicação (“Rack”) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos como os switches e etc;
- IX. O Cabeamento Horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet a ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6. A distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 metros;
- X. Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC (Sistema Moldura, Evolutiva ou Rodapé da PIAL ou similar, sobrepostos às paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica;
- XI. Todo ponto de saída deverá ter, no mínimo, duas posições de saída de informação (lógica/lógica ou lógica/voz), com exceção dos pontos das copadoras, impressoras e copas. Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;
- XII. Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser categoria 6;
- XIII. A Empresa deverá fazer a identificação dos pontos de saída, cabos, patch panel, dutos, canaletas, etc;
- XIV. A sala de informática deverá ser climatizada 24 horas por dia, com sistema redundante;
- XV. A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.
- b.3. Os seguintes equipamentos serão fornecidos pela INCRA: Racks, servidores de rede, Switches e No Break.

8. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO - SPLITs

- 8.1. O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias e continuidade dos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.
- 8.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.
- 8.3. Os aparelhos condicionadores de ar serão do tipo Split, preferencialmente do tipo Variable Refrigerant Flow (VRF) ou Variable Refrigerant Volume (VRV) que em tradução direta querem dizer (VRF) - Ar condicionado de Fluxo de Refrigerante Variável ou (VRV) - Volume de Refrigerante Variável (VRV), podendo mono ou multi-split, hi-wall, piso-teto ou cassete ou do tipo Split com dutos (de embutir), com o maior nível de eficiência PROCEL disponível, conforme o fabricante.
- 8.4. Os equipamentos terão controles individuais para cada ambiente ou conjuntos de ambientes, de modo a que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia, pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados.

9. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

- 9.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas Especificações.
- 9.2. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.
- 9.3. Deverão ser previstos:

I. Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da cidade de Campo Grande, inclusive os de acessibilidade;

II. Espelhos, papeléis de papel higiênico, papeléis de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;

III. Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;

IV. Balcão em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20 m, apoiado em armário de madeira revestido em fórmica, para a copa.

10. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

10.1. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros do Estado de Mato Grosso do Sul.

10.2. Os principais componentes a serem considerados no sistema são:

I. Central de incêndio convencional;

II. Acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra-vidro”;

III. Avisador sonoro, tipo sirene;

IV. Sinalização de emergência;

V. Extintores de acordo com o tipo de fogo;

VII. Rede de Sprinklers, se for o caso;

VIII. Rede de hidrantes.

11. DA MANUTENÇÃO PREDIAL

11.1. Os serviços de manutenção predial, tanto nas áreas comuns como nas áreas privativas do imóvel, serão de responsabilidade do locador que os realizarão conforme as especificações contidas neste Termo de Referência (e seus anexos), podendo vir a serem acrescentadas atribuições mediante novas necessidades quais estejam relacionadas a serviços de manutenção predial.

11.2. O locador será o único responsável pela realização dos reparos que venham a ser necessários no imóvel locado, responsabilizando-se financeiramente tanto pelos materiais utilizados como pela mão de obra técnica necessária.

11.3. Os serviços devem ser executados conforme discriminação seguinte:

a) Executar serviços de manutenção elétrica, mecânica, hidráulica, carpintaria e alvenaria, substituindo, trocando, limpando, reparando e instalando peças, componentes e equipamentos;

b) Executar serviços de manutenção na rede de cabeamento estruturado (Dados/Voz), substituindo, trocando, limpando, reparando e instalando peças, componentes e equipamentos;

c) Trabalhar seguindo normas de segurança, higiene, qualidade e proteção ao meio ambiente;

d) Utilizar em todos os serviços os equipamentos de segurança e proteção estabelecidos em lei;

e) Manter limpo o lugar onde executou serviços e efetuar a remoção e a destinação de resíduos e entulhos oriundos dos serviços executados;

f) Executar, quando necessário, a troca de lâmpadas, tomadas, reatores, interruptores e disjuntores;

g) Consertar ou substituir forros quando necessário;

h) Soldar objetos;

i) Verificar funcionamento e quando necessário consertar instalações hidráulicas e hidrossanitárias;

j) Desentupir ralos, pias e vasos sanitários quando necessário;

k) Limpar filtros;

l) Reparar ou substituir divisórias;

m) Vedar fendas e emendas;

- n) Reparar trincas e rachaduras;
- o) Recuperar pinturas;
- p) Repor cerâmica (azulejos, pastilhas e pisos) quando necessário;
- q) Reparar, ajustar ou mesmo substituir portas e janelas quando necessário;
- r) Inspeccionar, detectar e eliminar vazamentos de água em torneiras, vasos sanitários e tubulações;
- s) Executar outras tarefas correlatas, conforme a necessidade do serviço proposto pela locatária;
- t) Comunicar ao Fiscal e/ou Gestor do Contrato, quaisquer irregularidades que tiver conhecimento.

11.4. Quando detectada necessidade de reparo ou manutenção predial, o locatário formalizará pedido específico diretamente ao proprietário ou seu representante devidamente designado, por meio de comunicação eletrônica (e-mail).

11.5. O locador deverá acusar o recebimento do e-mail de solicitação de serviço da locatária no prazo máximo de 01 (uma) hora após o horário em que a locatária o enviou.

11.6. A contagem do prazo para acusar o recebimento do e-mail será paralisada às 16 horas do dia do envio, sendo esta continuada às 8 horas do dia útil seguinte.

11.7. Decorrido esse prazo sem que haja manifestação por parte do locador, a solicitação de serviço será considerada como recebida e será iniciada a contagem do prazo para atendimento da solicitação de manutenção, que é 48 (quarenta e oito) horas.

11.8. Caso a demanda requisitada exija um tempo maior de resposta, o locador deve submeter pedido de prorrogação do prazo junto a Divisão de Administração da Superintendência Regional do INCRA, justificando a necessidade e sugerindo novo prazo, esta se manifestará, caso a caso autorizando ou não a prorrogação do prazo de atendimento.

11.9. A execução de toda e qualquer manutenção predial no imóvel a ser ofertado será acompanhada e fiscalizada por servidor engenheiro civil da autarquia.

11.10. Os serviços serão executados, preferencialmente, em dias e horários em que não ocorra expediente normal de trabalho da Superintendência Regional.

11.11. Caso necessário execução de serviço de manutenção predial em horário de expediente, o locador deverá comunicar o fato e solicitar autorização junto a Divisão de Administração da Superintendência Regional.

11.12. A prestação dos serviços relacionados não gera vínculo empregatício entre os empregados do locador e a locatária, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

11.13. O não atendimento da demanda registrada dentro do prazo estipulado, ou mesmo a não conclusão das atividades propostas, poderá gerar desconto de 0,10% do valor mensal da locação, por dia de atraso, até o limite de 15 (quinze) dias de atraso. Justificativas tendentes a elidir a responsabilidade do locador somente serão recebidas caso apresentadas dentro do prazo para execução do serviço. O deferimento de eventuais justificativas dependerá de manifestação motivada da Divisão de Administração da sede da Superintendência Regional do INCRA/MS.

11.14. Atrasos, imputáveis ao locador, superiores a 15 (quinze) dias, sem justificativas ou cujas razões não sejam acatadas pelo INCRA/MS, acarretarão a instauração do procedimento administrativo enunciado **no item 20º deste Termo de Referência.**

12. DA MANUTENÇÃO DOS APARELHOS CONDICIONADORES DE AR

12.1. Os serviços de manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de condicionadores de ar, instalados ou que venham a ser instalados pelo locador no imóvel ofertado, tanto nas áreas comuns como nas áreas privativas, serão de responsabilidade exclusiva do locador que os realizarão conforme as especificações contidas neste termo de referência, seus anexos e do manual do fabricante dos aparelhos, podendo vir a ser acrescentadas atribuições mediante novas necessidades que estejam relacionadas diretamente aos serviços de manutenção dos aparelhos condicionadores de ar.

12.2. O Locador será o único responsável pela realização das manutenções preventivas e corretivas que venham a ser necessárias nos aparelhos condicionadores de ar instalados ou que venham a ser instalados no imóvel ofertado, responsabilizando-se financeiramente tanto pelos materiais utilizados como pela mão de obra técnica necessária.

12.3. Os serviços empregados serão tais que proporcionem e garantam perfeitas condições para um funcionamento contínuo dos equipamentos instalados, garantindo assim uma correta climatização dos ambientes internos do imóvel ofertado.

12.4. Quando detectada necessidade de manutenção corretiva nos aparelhos condicionadores de ar, o locatário formalizará pedido específico diretamente ao locador ou seu representante devidamente designado, por meio de comunicação eletrônica (e-mail).

12.5. O locador deverá acusar o recebimento do e-mail de solicitação de serviço da locatária no prazo máximo de 01 (uma) hora após o horário em que a locatária o enviou.

12.6. A contagem do prazo para acusar o recebimento do e-mail será paralisada às 16 horas do dia do envio, sendo esta continuada às 8 horas do dia útil seguinte.

12.7. Decorrido esse prazo sem que haja manifestação por parte do locador, a solicitação de serviço será considerada como recebida e será iniciada a contagem do prazo para atendimento e solução da solicitação de manutenção, que é 48 (quarenta e oito) horas.

12.8. As manutenções preventivas, isto é, procedimento de remoção de sujidade dos componentes do sistema de climatização para evitar a sua dispersão no ambiente interno, deverão ser previamente agendadas junto a divisão de administração da Superintendência Regional, para serem realizadas periodicamente a cada 06 (seis) meses, conforme estabelece normativo específico do ministério da saúde.

12.9. O locador deverá prover todos os materiais (tais como estopas, querosene, materiais de limpeza, fusíveis, graxa, gás, entre outros necessários), peças e equipamentos (tais como medidores de corrente elétrica, medidores de temperatura, medidores de carga do gás, entre outros) para realizar os serviços de manutenção preventiva e corretiva citados neste Termo de Referência.

12.10. Os serviços realizados serão recebidos provisoriamente no mesmo dia do término da execução, pelo responsável pelo acompanhamento e/ou fiscalização do contrato, para acompanhamento e posterior verificação de sua conformidade.

12.11. O locatário reserva-se o direito de rejeitar qualquer serviço realizado que não apresente um resultado final efetivo, isto é, não atinja o resultado final esperado que é o retorno da capacidade do equipamento condicionador de ar em climatizar o ambiente interno de trabalho. A rejeição não poderá ser alegada como justificativa para atraso na execução dos serviços e nem como acréscimo no prazo estipulado inicialmente.

12.12. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando observado de vícios ou irregularidades.

12.13. A execução de toda e qualquer manutenção nos aparelhos condicionadores de ar no imóvel a ser ofertado deverá ser acompanhada e fiscalizada por servidor da autarquia previamente designado.

12.14. O não atendimento da demanda registrada dentro do prazo estipulado, ou mesmo a não conclusão das atividades propostas, poderá gerar desconto de 0,10% do valor mensal da locação, por dia de atraso, até o limite de 15 (quinze) dias de atraso. Justificativas tendentes a elidir a responsabilidade do locador somente serão recebidas caso apresentadas dentro do prazo para execução do serviço. O deferimento de eventuais justificativas dependerá de manifestação motivada da Divisão de Administração da sede da Superintendência Regional do INCRA/MS.

12.15. Atrasos, imputáveis ao locador, superiores a 15 (quinze) dias, sem justificativas ou cujas razões não sejam acatadas pelo INCRA/MS, acarretarão a instauração do procedimento administrativo enunciado no item 20º deste Termo de Referência.

13. DA PROPOSTA

13.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelas três instituições, os interessados deverão apresentar:

I. Preço de locação por m² de área construída e preço mensal (fixo) para a remuneração dos serviços de manutenção predial e de aparelhos condicionadores de ar, sendo que o valor da contratação será constituído do somatório do valor do aluguel e do importe das despesas com os serviços de manutenção aqui enunciados;

III. Área útil disponível no imóvel;

IV. Especificações do imóvel em função do Chamamento e deste Caderno de Especificações, com apresentação de Memorial Descritivo, Folders e desenhos de arquitetura;

IV. Prazo para execução das adaptações necessárias;

V. Identificação dos proprietários e seus procuradores, caso seja necessário.

13.2. A proposta apresentada deve ter validade mínima de 90 dias contados de sua exibição.

13.3. Serão consideradas válidas somente as propostas apresentadas que venham acompanhadas por todos os documentos exigidos neste Termo de Referência e seus anexos.

13.4. A proposta apresentada não obriga o INCRA/MS a nenhuma forma de contratação e/ou indenização.

13.5. A apresentação discriminada do valor mensal e fixo para a remuneração dos serviços de continuados de manutenção predial e de aparelhos condicionadores de ar, a serem executados durante toda a vigência da locação, se faz premente para a aferição, pelo INCRA/MS, de sua compatibilidade aos valores praticados no mercado local.

5. Modelo de execução do objeto

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto: se dará com a entrega das chaves do imóvel pela LOCADORA, posteriormente a assinatura do contrato.

5.2. Serão deveres da Locadora:

5.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

5.2.2. 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;

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

5.2.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.2.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

5.2.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

5.2.9. Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.

5.2.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

5.2.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

5.2.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

5.2.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

5.2.14. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

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

5.3. Ao LOCATÁRIO competirá:

5.3.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

5.3.2. 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;

5.3.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

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

5.3.4. 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;

5.3.5. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

5.3.6. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

5.3.8. 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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

5.3.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

5.3.11. 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;

5.3.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, taxa de iluminação, gás (se houver) e água e esgoto;

5.3.13. 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 prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.3.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

5.3.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

5.3.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

5.4. DA CONTRATAÇÃO

5.4.1. O resumo do edital deste Chamamento Público será publicado em Diário Oficial da União e jornal de grande circulação no Município de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul.

5.4.2. Após sua publicação, será dado prazo de até 30 dias consecutivos para que os interessados possam apresentar propostas.

5.4.3. As propostas de locação serão analisadas quanto as características peculiares apresentadas pelo imóvel, isto é, localização e infraestrutura, além das exigências contidas neste Termo de Referência e seus anexos.

5.4.4. Após atendimento das exigências do Chamamento, o imóvel será avaliado pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU ou órgão homólogo, para verificação da adequação do valor da proposta com o valor praticado pelo mercado. O INCRA/MS realizará diligências para a aferição da compatibilidade dos valores expressos para a remuneração dos serviços de manutenção predial e de condicionadores de ar.

5.4.5. A interpolação de recurso que conteste o resultado apontado deve ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis contados da data de publicação do resultado do Chamamento.

5.4.6. Os recursos devem ser recepcionados e registrados junto ao serviço de protocolo da sede da Superintendência Regional do INCRA, Rua Jornalista Belizário Lima nº 263, bairro Vila Glória, Campo Grande-MS, CEP: 79004-270.

5.4.7. Os recursos apresentados serão respondidos em até 05 (dias) úteis contados da data em que foram protocolados.

5.4.8. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendida com o Chamamento Público, e definida a proposta única ou mais vantajosa à Administração, será dado prosseguimento ao procedimento de locação de imóvel para abrigar a sede da Superintendência Regional do INCRA/MS, sua Procuradoria Federal Especializada (PFE-MS/AGU) e a representação Estadual do MDA - Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar.

5.4.9. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências das três instituições. Entretanto, seus efeitos financeiros iniciarão após a data de entrega do imóvel e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos.

5.4.10. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do locador enunciados neste Termo, bem como a regularidade da documentação do imóvel, aprovação deste nos órgãos competentes e identificação dos proprietários e de seus procuradores, caso sejam necessários.

5.4.11. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de IPTU, taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais, além de toda a manutenção predial e da manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos condicionadores de ar instalados e que nele venham a serem instalados.

5.5. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS AO INCRA QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL

5.5.1. Deverão ser entregue cópia dos projetos arquitetônico, elétrico, cabeamento estruturado e de prevenção contra incêndio e pânico ao Serviço de Engenharia desta Autarquia, para arquivamento e possível consulta se necessário.

5.5.2. Os desenhos dos layouts, os projetos elétricos, lógica, hidro-sanitário e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

6. Modelo de gestão do contrato

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre a SR(MS) e a LOCADORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar a LOCADORA para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato/gestor do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

6.5. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

6.6. O gestor 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.

6.7. 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.

6.8. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

6.9. O gestor do contrato comunicará ao setor competente, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

6.10. O gestor do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.11. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o gestor do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao setor competente para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

6.12. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.13. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.14. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.15. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.16. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.17. O fiscal gestor do contrato comunicará ao setor competente, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

6.18. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.19. O gestor do contrato será responsável a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. Critérios de medição e pagamento

7.1. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1.1. A avaliação da execução do objeto utilizará da avaliação mensal por parte da Equipe de Gestão e Fiscalização Contratual, quando do encaminhamento da instrução de pagamento, devendo ser apontada qualquer observação pertinente ao uso do imóvel.

7.1.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao vencido, instruído e encaminhado pelo gestor do contrato, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 **(cinco) dias úteis ao vencimento da parcela**.

7.1.3. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **15 (quinze) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.1.4. O pagamento será somente efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.1.5. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.1.6. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e /ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

7.1.7. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

7.1.8. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.1.9. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.1.10. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = (6/100)/365$$

$$I = 0,00016438$$

$$TX = \text{Percentual de taxa de compensação financeira anual} = 6\%.$$

7.2. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

7.2.1. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do contratante.

7.2.2. A eficácia da cessão de crédito, de qualquer natureza, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

7.2.3. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e

trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, tudo nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

7.2.4. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração.

7.2.5. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado.

8. Critérios de seleção do fornecedor

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. Conforme informado no Estudo Técnico Preliminar da Contratação,

Exigências de habilitação

8.2. Para fins de habilitação, deverá a LOCADORA comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação jurídica

8.3. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.4. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; 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-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

8.5. **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;

8.6. **Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

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

8.8. **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

8.9. **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.

8.10. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

8.11. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.12. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.13. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.14. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.15. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do LOCADOR.

8.16. Caso o LOCADOR seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

Habilitação do Imóvel

8.17. O LOCADOR deverá apresentar os seguintes documentos:

8.17.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

8.17.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

8.17.3. certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

8.17.4. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;

8.17.5. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

8.17.6. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

8.17.7. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

8.17.8. Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

8.17.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

8.17.10. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor da contratação estimado será pelo período de 60 (sessenta) meses,conforme prospecçãodo mercado.

10. Adequação orçamentária

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

10.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

I) Gestão/Unidade: 373058/ 37201;

II) Fonte de Recursos: 1052000231;

III) Programa de Trabalho: 226003;

IV) Elemento de Despesa: 339039;

V) Plano Interno: A3220000301;

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

11. Do Reajuste

11. DO REAJUSTE

11.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

11.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

11.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

12. Das Infrações e Sanções Administrativas

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de **2% (dois por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2. Compensatória de **10% (dez por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o INCRA(MS), pelo prazo de até dois anos;

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados.

12.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

12.3.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

12.3.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

12.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.1333 de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999..

12.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

12.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

12.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (**trinta**) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA

12.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

13. Da Rescisão Contratual

13. DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual, ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, de 1993, com exceção das previstas no inciso IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 1 **(um)** aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.5. 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.

13.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

14. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MARCELO QUADROS

Equipe de apoio

MARGARIDA DA SILVA LIMA

Equipe de apoio

DOUGLAS DA SILVA DO NASCIMENTO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 06/06/2024 às 17:46:58.

FABIO NANTES VIEIRA

Equipe de apoio

SERGIO RODRIGUES CAIRES

Pregoeiro