



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

## **1. OBJETO**

Locação de imóvel para sediar as instalações do Parktec CG (Escritório do Parque Tecnológico de Campo Grande)

## **2. JUSTIFICATIVA**

2.1. A Lei n. 6.786 de 9 de março de 2022, instituiu a política municipal de desenvolvimento da inovação e tecnologia no ambiente produtivo urbano e rural de Campo Grande, e em seu inciso XII, do art.2º, define Parque Tecnológico: complexo planejado de desenvolvimento empresarial, econômico, social, tecnológico e sustentável, promotor da cultura de inovação e empreendedorismo, da competitividade empresarial e industrial, da capacitação técnica de pessoas e empresas e da conexão entre as atividades desenvolvidas entre empresas e uma ou mais Instituição Científica, Tecnológica e de Inovação – (ICT), com ou sem vínculo entre si.

2.2. A Prefeitura Municipal de Campo Grande, exercendo competência administrativa, designou a Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio - SIDAGRO como responsável pelo fomento ao desenvolvimento econômico do município. Dentre as atribuições da Secretaria, destacam-se o fomento ao Comércio, Serviços, Ciência, Inovação, Tecnologia e Agronegócios, todas essas atividades de primordial importância para o objetivo ao qual a pasta pauta suas ações.

2.3. Com vistas a implantar o Parque Tecnológico de Campo Grande, a vantagem de ter um Escritório do Parque Tecnológico é o primeiro passo no Município, sendo necessário espaço físico diferenciado, de uso compartilhado e funcional. Será um



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

ambiente propício para recepcionar consultores, técnicos, futuros investidores e futuros empreendedores. O espaço do Escritório do Parque Tecnológico será apropriado para a promoção de eventos, palestras, atividades junto aos responsáveis das instituições de ensino superior para que possa ser formado todo o ecossistema de inovação ideal para que seja efetivamente implantado o parque.

2.4. Diante da necessidade de inaugurar o escritório do Parque Tecnológico de Campo Grande, que encontra-se no escopo da Superintendência de Fomento a Ciência e Tecnologia de Inovação e Incubação/SFCTII da secretaria, torna-se imprescindível a locação de um imóvel que possa abrigar o projeto e garantir o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

### **3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS**

3.1. A locação pretendida é o imóvel localizado na Avenida Rachid Neder, nº 748 e 760 possui uma recepção, duas salas fechadas, um auditório, uma cozinha, quatro lavabos, dois estúdios, um salão e estacionamento.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com idade aparente entre 20 e 25 anos e com boa apresentação arquitetônica, compatível com o propósito a que destina, devido ao seu duplo pé direito, apresenta qualificações para futuras ampliações, de acordo com a evolução do Parque, além de toda infraestrutura já existente; também a compatibilidade do arranjo dos ambientes existentes, quando avaliados na implantação dos setores funcionais, atendem a necessidade operacional do projeto, cujo conjunto torna altamente vantajoso ao município, pelo fato de não haver necessidades de investimento nessa fase de implantação e início de operação, o que vem a somar com a viabilidade de implantação do Parque Tecnológico.



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

| Itens        |      |         |                                                  |               |      |             |            |            |
|--------------|------|---------|--------------------------------------------------|---------------|------|-------------|------------|------------|
| Tipo         | Item | Código  | Descrição                                        | Un. Aquisição | Qtd. | Vlr. Unit.  | Vlr. Total | Vlr. Acum. |
| LOTE 001     | 1    | 0003087 | Locação de bem imóvel (prédio, sala e/ou outros) | 1 - Mês       | 12   | 17.000,0000 | 204.000,00 | 204.000,00 |
| Total (R\$): |      |         |                                                  |               |      | 17.000,0000 | 204.000,00 | 204.000,00 |

#### 4. DO VALOR

4.1. A contratação pretendida deve ser realizada no valor de R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais), sendo R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) mensalmente, conforme Carta Proposta (ANEXO VI), tendo em consideração que será de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) mensais, para cada imóvel.

4.2. O valor acima descrito é decorrente da elaboração do Laudo de Avaliação n. 0 390/2023, realizado no referido imóvel (conforme Anexo XIV).

4.3. Os pontos decisivos para escolha do imóvel foram:

4.3.1. Excelente Estado de Conservação e Pronto para Uso Imediato: O imóvel está em bom estado de conservação, eliminando a necessidade de investimentos em reformas ou reparos significativos antes da ocupação.

4.3.2. Recente Pintura Interna e Externa: A pintura recém-realizada, tanto interna quanto externa, confere uma imagem fresca e moderna ao espaço, criando um ambiente atrativo para inovação.

4.3.3. Pé Direito Duplo e Generoso: O pé direito interno espaçoso e duplo oferece a possibilidade de criar mezaninos, permitindo a ampliação vertical do espaço sem comprometer a eficiência.

4.3.4. Ampla Fachada Frontal com Design Moderno: A fachada frontal alta, com aberturas de portas em vidros temperados e um alpendre de metal e ACM, transmite uma imagem contemporânea e convidativa.

4.3.5. Sistema de Segurança Integrado: A presença de um sistema de segurança interno, controlado por sensores de presença, alarme sonoro e painel digital, assegura a proteção das instalações e a tranquilidade dos ocupantes.

4.3.6. Acessos de Veículos e Espaço para Jardim: Os acessos de veículos nas



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

laterais proporcionam conveniência, e a ampla área nos fundos com churrasqueira e espaço para jardim oferece um local relaxante para os colaboradores.

4.3.7. Infraestrutura Elétrica e Lógica de Alto Padrão: A rede elétrica diferenciada e a estrutura de rede lógica robusta, com dispositivos de tomadas e pontos de iluminação bem distribuídos, são ideais para acomodar as demandas tecnológicas de um hub de inovação.

4.3.8. Pisos de Alta Resistência e Próprios para Uso: O piso interno industrial de concreto desempenado resinado é durável e funcional, enquanto o piso externo de concreto desempenado pintado é esteticamente agradável e adequado para eventos ao ar livre.

4.3.9. Ambientes Flexíveis e Adaptáveis: A disposição de espaços flexíveis, como salas fechadas, auditório e áreas de coworking, possibilita a criação de diferentes configurações para atender às necessidades variáveis de startups e empresas inovadoras.

4.3.10. Localização Estratégica: A proximidade de importantes vias de acesso com infraestrutura completa oferece alta conectividade e acessibilidade, atendendo às necessidades de um hub de inovação que busca estar no centro das atividades.

4.3.11. Ventilação Cruzada e Iluminação Natural: As janelas de vidro temperado nas laterais e fachada proporcionam ventilação cruzada e uma abundância de luz natural, criando um ambiente saudável e agradável para os colaboradores.

4.3.12. Design Contemporâneo e Linhas Limpas: A estética contemporânea com linhas retas e fachada minimalista reforça a imagem moderna e alinhada à inovação, criando uma atmosfera inspiradora.

4.3.13. Amplitude Interna para Expansão: A planta livre e ampla do espaço oferece a flexibilidade para expansão e adaptação à medida que o hub de inovação cresce e evolui ao longo do tempo.

4.3.14. Adequação a Empreendimentos de Tecnologia: A presença de uma



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

infraestrutura e estrutura compatíveis com empreendimentos tecnológicos, juntamente com a conexão do local ao ambiente tecnológico, torna o imóvel uma opção ideal para abrigar um hub de inovação.

4.3.15. Acessibilidade e Adaptabilidade para Pessoas com Deficiência: A inclusão de lavabos adaptados para pessoas com deficiência demonstra o compromisso do espaço em ser acessível e acolhedor para todos.

4.4. O objeto do presente Termo de Referência, em razão de sua natureza, não dá margem ao estabelecimento de critérios objetivos por parte da Administração para avaliação das propostas entre possíveis competidores. De igual maneira, como não é possível definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre propostas, cabe à Administração tão só aferir se os preços propostos pelo prestador de serviço está compatível, contemporaneamente, ao que ele pratica para contratantes diversos, em soluções semelhantes.

## **5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

5.1. Trata-se de uma hipótese de Inexigibilidade, prevista expressamente no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.

5.2. O objeto do presente Termo de Referência, em razão de sua natureza, não dá margem ao estabelecimento de critérios objetivos por parte da Administração para avaliação das propostas entre possíveis competidores.

5.3. De igual maneira, como não é possível definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre propostas, cabe à Administração tão só aferir se os preços propostos pelo prestador de serviço está compatível, contemporaneamente, ao que ele pratica para contratantes diversos, em soluções semelhantes.



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

## **6. PRAZO LOCAL E CONDIÇÕES DE ENTREGA**

6.1. Após constatado o atendimento das exigências do Termo de Referência e confirmada a adequação da proposta apresentada, o contrato será assinado com os efeitos financeiros iniciados a partir da data do recebimento definitivo do imóvel.

6.1.1. Após a assinatura do contrato a ser celebrado, o imóvel deverá ser entregue, mediante a disponibilização das chaves, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, com a adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000 e desocupado, para avaliação preliminar.

6.1.2. O recebimento provisório do imóvel pela Locatária se dará quando da entrega das chaves pelo Locador.

6.1.3. Para verificação das condições físicas do imóvel a Locatária fará vistoria técnica no imóvel para constatar suas condições físicas juntamente com o Locador.

6.2. Após o recebimento provisório, a Locatária procederá à vistoria no imóvel, para verificação das características da edificação e de sua aderência às especificações contidas, no qual fará emissão de relatório circunstanciado, acompanhado de fotografias, de recebimento do imóvel, certificando o atendimento das especificações/exigências contidas no presente projeto, as condições físicas de entrega do imóvel e outras informações que julgarem necessárias.

6.3. Confirmadas as condições físicas do imóvel será emitido o Termo de Recebimento Definitivo.

6.4. A SIDAGRO ocupará o imóvel visando a instalação e funcionamento do Parque Tecnológico, a partir do Recebimento Definitivo.

6.5. Os efeitos financeiros da locação só terão início a partir da data da Recebimento Definitivo, procedido da vistoria do imóvel, para averiguar a sua adequação ao fim pretendido, conforme citado no item anterior.



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

## **7. REQUISITOS DE ACEITABILIDADE/RECEBIMENTO DOS BENS OU SERVIÇOS**

7.1. A aceitabilidade decorre da compatibilidade entre o imóvel pretendido, a proposta apresentada pelo(a) locador(a) e o preço descrito no Laudo de Avaliação n. 0390/2023, o que nos permite inferir que o preço encontra-se compatível com a realidade mercadológica.

## **8. FORMA DE PAGAMENTO**

8.1. O pagamento, decorrente dos serviços de locação, será efetuado mediante crédito em conta corrente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do atesto da Nota Fiscal/Recibo/Fatura pelo setor competente, após a apresentação da respectiva documentação fiscal e trabalhista.

8.2. No ato da entrega da Nota Fiscal/Recibo/Fatura o Locador deverá apresentar as seguintes certidões: Certidão Conjunta de Débitos relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (INSS), Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Débitos Municipais, Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT e Certidão de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Extrajudicial, todas dentro do prazo de validade em relação à data de emissão da Nota Fiscal/Recibo.

8.3. Havendo erro na emissão da Nota Fiscal/Recibo/Fatura, esta será devolvida para que o Locador tome as medidas necessárias, passando o prazo para pagamento a ser contado da data de sua reapresentação.

8.3.1. No caso descrito no item anterior, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o Locador 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.

8.4. O CNPJ/CPF constante da Nota Fiscal/Recibo/Fatura deverá ser o mesmo



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

indicado na Nota de Empenho.

8.5. O pagamento somente será efetuado após o “atesto” pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo Locador, não podendo este servidor não aprovar o pagamento se o Locador respeitar todos os termos necessários.

## **9. GARANTIA OU VALIDADE DO BEM**

Não se aplica.

## **10. EXIGÊNCIAS**

10.1. Deverão ser apresentados os documentos abaixo relacionados:

10.1.1. Certidão Conjunta de Débitos relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

10.1.2. Certidão negativa de débitos estaduais, caso o objeto deste Termo, ou do lote disputado, esteja sujeito à tributação estadual; ou Certidão negativa de débitos municipais, caso o objeto deste Termo, ou do lote disputado esteja sujeito a tributação municipal;

10.1.3. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;

10.1.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

10.1.5. Certidão de Falência, Concordata, Recuperação Judicial e Extrajudicial;

10.1.6. Documentação do proprietário ou procuração (se for o caso):

10.1.6.1. Pessoa Física - Documentos pessoais;

10.1.6.2. Pessoa Jurídica - Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ com QSA, Contrato Social, Estatuto ou Ato Constitutivo e suas alterações, autenticado por órgão competente, RG e CPF dos representantes legais;

10.1.7. Matrícula do imóvel com prazo de validade de 30 dias;

10.1.8. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos por meio de Laudo de avaliação emitido pela SEMADUR;

10.1.9. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto emitida pela emitido pela SEMADUR;

10.1.10. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela emitida pelo órgão demandante;

10.1.11. Declaração de Inexistência de Empregados Menores.

## **11. FISCALIZAÇÃO / ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO**

11.1. A fiscalização do objeto da presente contratação será exercida pelo(a) servidor(a): Angélica de Castro Nascimento, matrícula 377338, e Maria Izabel Alves Macedo, matrícula 408775, que serão designado(s) para tal finalidade, no ato da celebra, nos termos do art. 117 da Lei n.º 14.133/2021, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

## **12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADOR)**

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

12.2. 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 permanente, para fins de avaliação por parte da Administração.

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

12.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

12.5. Fornecer à Locatária descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

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

12.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.

12.8. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas .

12.9. Providenciar a imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pelo LOCATÁRIO na execução do objeto contratual.

12.10. Arcar com eventuais prejuízos causados ao Locatário e/ou a terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidade cometida.

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

### **13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)**

13.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência .

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 recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

- 13.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros .
- 13.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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.
- 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 do LOCADOR .
- 13.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia, gás (se houver) e água e esgoto .
- 13.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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 8.245/1991.
- 13.11. Supervisionar a execução da prestação dos serviços, promovendo o acompanhamento e a fiscalização sob os aspectos quantitativo e qualitativo, nos termos do art. 117 da Lei n.º 14.133/2021.
- 13.12. Notificar, por escrito, à Contratada sobre a ocorrência de eventuais imperfeições no curso de execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.
- 13.13. Proporcionar todas as facilidades para que o LOCADOR possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais.
- 13.14. Prestar ao LOCADOR todas as informações solicitadas e necessárias para a prestação dos serviços.
- 13.15. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços prestados em desacordo com as obrigações assumidas pela empresa.
- 13.16. Colocar à disposição do LOCADOR os elementos e informações necessárias



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

à execução da prestação dos serviços.

13.17. Não permitir que o pessoal do LOCADOR execute tarefas em desacordo com as condições preestabelecidas.

13.18. Responsabilizar-se pela comunicação, em tempo hábil, dos serviços a serem executados.

13.19. Atestar a execução da prestação dos serviços e receber as faturas correspondentes, quando apresentadas na forma estabelecida neste Termo de Referência.

13.20. Deduzir e recolher os tributos devidos na fonte sobre os pagamentos efetuados ao LOCADOR.

13.21. O LOCATÁRIO se obriga a proporcionar ao LOCADOR todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes da presente licitação, consoante estabelece a Lei n 14.133/2021.

13.22. Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto contratual.

13.23. Comunicar ao LOCADOR toda e qualquer ocorrência relacionada com a prestação dos serviços, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas.

#### **14. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

14.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei n. 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

14.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

14.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

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

## **15. DA VIGÊNCIA E EFICÁCIA DO CONTRATO**

15.1. A proponente assinará contrato com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração.

15.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

15.3. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei n. 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a Locatária a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do Locador.

## **16. DO REAJUSTE**

16.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA-E (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial) ou outro índice que venha substituí-lo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE, 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.

16.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista no contrato.

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

16.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## 17. SANÇÕES

17.1. As penalidades a serem aplicadas por descumprimento do contrato são as previstas na Lei n. 14.133/2021.

## 18. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

18.1. Para a consecução do objeto do presente Termo de Referência será utilizada a seguinte dotação orçamentária:

| Dotação                     |                     |                  |       |            |
|-----------------------------|---------------------|------------------|-------|------------|
| Funcional Programática      | Natureza de Despesa | Fonte de Recurso | Valor | Exercício. |
| 3200F 3200F 2012200172030   | 33903615            | 2703000000       | 0,00  | 2023       |
| Custo total estimado (R\$): |                     |                  | 0,00  |            |

## 19. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. O prazo para assinatura do contrato será de 10 (dez) dias úteis a contar da regular convocação pela Administração Pública.

19.2. O contrato a ser celebrado continuará em vigor na hipótese de alienação a terceiros, a qualquer título, do imóvel locado, obrigando-se o Locador a fazer constar a existência do presente ajuste em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância da Locatária, renunciando o mesmo, expressamente, e em caráter



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

irrevogável, ao direito de preferência à aquisição do imóvel locado, para eventual exercício de direito de preferência.

19.2.1. Obriga-se o Locador a dar ciência do Contrato a ser celebrado ao futuro adquirente, que deverá respeitar o que foi pactuado no presente instrumento.

19.3. Todas as comunicações da Locatária ao Locador, ou vice-versa, serão efetuadas por escrito e produzirão efeitos desde que comprovado o recebimento.

19.4. Este Termo de Referência está em conformidade com a Lei Federal nº. 14.133 de 01 de abril de 2021 e suas alterações, Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes e demais legislações aplicáveis.

19.5. Integram o presente Termo de Referência, independentemente de qualquer transcrição, os seguintes ANEXOS:

- 1 - ANEXO I – Comunicação Interna n. 183/SAF/SIDAGRO/2023 ;**
- 2 - ANEXO II – Ofício Circular n. 8/SAF/SIDAGRO/2023**
- 3 - ANEXO III - Registro dos imóveis**
- 4 - ANEXO IV - Declaração de Vadiis de Empregador menor**
- 5 - ANEXO V - Declaração de Adriana de Empregador menor**
- 6 - ANEXO VI - CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**
- 7 - ANEXO VII - CERTIDOES VADIS**
- 8 - ANEXO VIII - CERTIDOES ADRIANA**
- 9 - ANEXO IX - PUBLICAÇÃO DO COMITE**
- 10 - ANEXO X - DOCUMENTO PESSOAL DO PROPRIETARIO**
- 11 - ANEXO XI - PPS E RESERVA ORÇAMENTÁRIA**
- 12 - ANEXO XII - OFICIO 646 E 647 SIDAGRO**
- 13 - ANEXO XIII - OFICIO 2854 CERTIDAO DE INEXISTENCIA SEMADUR**
- 14 - ANEXO XIV - OFICIO 2854 LAUDO DE AVALIACAO LEI NOVA SEMADUR**
- 15 - ANEXO XV - MEMORIAL DESCRITIVO PARKTEC**
- 16 - ANEXO XVI - JUSTIFICATIVA PARKTEC**



Prefeitura Municipal de Campo Grande  
Secretaria Municipal de Inovação, Desenvolvimento Econômico e Agronegócio  
Termo de Referência SIDAGRO/00012/TR/2023

**17 - ANEXO XVII - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**18 - ANEXO XVIII - MAPA DE RISCOS**

**19 - ANEXO XIX - MINUTA DE CONTRATO**

Processo: 63235/2023-45

Campo Grande/MS, 18 de Agosto de 2023

Elaborado por:

**MARIA IZABEL ALVES MACEDO**

Aprovado por:

**Adelaido Luiz Spinosa Vila**

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE INOVAÇÃO, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E  
AGRONEGÓCIO

Concluído por:

**MARIA IZABEL ALVES MACEDO**

Gestor de Processo