



CHAMAMENTO PÚBLICO 001/2023 PARA PROCURA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PESSOA FÍSICA E/OU JURÍDICA – 1ª CHAMADA

O Município de Vilhena/RO, CNPJ 04.092.706/0001-81, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da COMISSÃO ESPECÍFICA DE CHAMAMENTO PÚBLICO - CECP, no uso de suas atribuições dispostas no Decreto nº 61.180/2023 e de acordo com o disposto na Lei Federal nº 14.133/21 de 01 de abril de 2021, Lei nº 8.245/91 de 18 de outubro 1991, Instrução Normativa IN 001/2022/CGM Municipal (Vilhena/RO), torna público o presente edital de procura de imóveis para locação, através do processo nº 17822/2023 e do chamamento público nº 001/2023 destinados a atender as necessidades da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMMA, com o objetivo de atendimento das finalidades precípuas da Administração, conforme Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência em Anexo.

1. OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

1.1. O presente edital tem por objetivo a LOCAÇÃO DE IMÓVEIS para atender as necessidades da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMMA, em conformidade com o que está descrito no Item 4 e Sub Intens 4.1 e 4.2 do Termo de Referência (ANEXO II).

2. INFORMAÇÕES E RETIRADA DO EDITAL E SEUS ANEXOS

2.1. Maiores informações poderão ser obtidas por meio dos seguintes canais:

2.1.1. E-mail: semma@vilhena.ro.gov.br

2.1.2. WhatsApp: (69) 98471-2971

2.2. O Edital do chamamento público ficará disponível no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Vilhena/RO (<http://vilhena.ro.gov.br>) para download no link <https://transparencia.vilhena.ro.gov.br/portaltransparencia/8/licitacoes/detalhes?entidade=8&exercicio=2023&tipoLicitacao=7&licitacao=330> podendo ser solicitado através do e-mail semma@vilhena.ro.gov.br ou pessoalmente na sede desta secretaria localizada na Av. Benno Luiz Graebin, nº 4600 – Bairro Jardim America, Vilhena – RO no horário das 07:00h às 13:00h. Também será publicado no Portal Nacional de Contratação Pública – PNCP.

3. PROPOSTAS



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



3.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao exigido pela SEMMA, os interessados deverão apresentar suas propostas conforme modelo do Anexo III;

3.2. A proposta de preço e a documentação para habilitação, em envelope lacrado deverá ser endereçada à sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA, por qualquer meio disponível, ou pessoalmente, no protocolo, no seguinte endereço: Av. Benno Luiz Graebin, nº 4600 – Bairro Jardim America, Vilhena – RO das 07 as 13h, ou encaminhado por endereço eletrônico, (e-mail da SEMMA) semma@vilhena.ro.gov.br, podendo as propostas ser recebidas conforme abaixo:

RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: A Partir do dia 30/10/2023.

DO ENCERRAMENTO DAS PROPOSTAS: Dia 08/11/2023 às 12h00min (HORÁRIO LOCAL).

DATA E LOCAL DA ABERTURA DAS PROPOSTAS: Dia 08/11/2023, às 12h30min (HORÁRIO LOCAL).

3.3. A proposta de preço deverá ser apresentada de acordo com o preço praticado no mercado, conforme estabelece o Art. 51 Lei 14.133/21, expresso em moeda corrente nacional (R\$), com no máximo 02 (duas) casas decimais, considerando o valor mensal e anual da locação;

3.4. Os conjuntos de documentos relativos à habilitação e à proposta de preços deverão ser entregues em envelopes fechados e lacrados, rubricados no fecho e identificados com o nome do licitante e contendo em suas partes externas e frontais, em caracteres destacados, os seguintes dizeres:

PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SEMMA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2023

ENVELOPE Nº 01 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO E PROPOSTA DE
PREÇOS
RAZÃO SOCIAL:

CNPJ Nº:

4. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas, possuidoras legais do objeto desta consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos;



4.2. Os interessados em participar do presente chamamento deverão apresentar imóveis sob os quais não exista 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;

4.3. Não poderão participar deste certame:

4.3.1. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

4.3.2. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar.

5. REPRESENTAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

5.1. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados deverão ser praticados por representante legal que, devidamente credenciado, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital;

5.2. Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

6. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

6.1. A proponente deverá apresentar os documentos de habilitação e a proposta em conformidade com o modelo descrito no Anexo III deste Edital;

6.2. Não serão recebidos envelopes após o dia e horário marcado no item 3.2;

6.3. Deverá constar da proposta o valor mensal e anual do aluguel, a área que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, conforme especificações mínimas descritas no item 01 do presente Edital;

6.4. O imóvel deverá ainda atender as condicionantes estabelecidas no Termo de Referência (anexo II), bem como, deverá estar regular com os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;

6.5. A proposta deverá indicar prazo para execução das adaptações necessárias, se for o caso:

6.5.1. O imóvel deverá estar concluído, em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento no momento da entrega das chaves;



- 6.5.2. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal;
- 6.5.3. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório;
- 6.5.4. A proposta deverá ter validade de no mínimo 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal;
- 6.5.5. Os interessados em participar da seleção devem encaminhar os documentos de habilitação e a proposta em envelope devidamente lacrado e fechado sem correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação à Comissão Específica de Chamamento Público - CECPP, contendo os dados e documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada.

7. HABILITAÇÃO

7.1. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

- 7.1.1. Habite-se ou protocolo;
- 7.1.2. Planta Baixa;
- 7.1.3. Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 7.1.4. Certidão do imóvel – inteiro teor ou Escritura;

7.2. DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA FISICA

- 7.2.1. Cédula de Identidade e Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- 7.2.2. Comprovante de endereço.

7.3. DOCUMENTAÇÃO DE PESSOA JURIDICA:

- 7.3.1. Comprovante de inscrição e Situação Cadastral – CNPJ;
- 7.3.2. Contrato social e suas alterações;
- 7.3.3. RG, CPF dos representantes legais.

7.4. REPRESENTAÇÃO/PROCURAÇÃO



- 7.4.1. Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal;
- 7.4.2. 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;
- 7.4.3. Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

7.5. DISPOSIÇÕES GERAIS QUANTO AOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

- 7.5.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 7.5.2. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 7.5.3. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, se couber;
- 7.5.4. Regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT);
- 7.5.5. Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

8. ABERTURA DOS ENVELOPES

- 8.1. Abertura dos envelopes será realizada às **12h30min, na data de 08/11/2023**, horário local, pela CECP, na sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, Av. Benno Luiz Graebin, nº 4600 – Bairro Jardim America, Vilhena – RO;

9. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

9.1. ELEIÇÃO DO IMÓVEL

- 9.1.1. As propostas serão analisadas e a eleição do imóvel será conforme disposições contidas no item 10 do Termo de Referencia (ANEXO II);

10. CONTRATAÇÃO

- 10.1. A unidade administrativa interessada reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta, telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



- 10.2. Após a análise objetiva das propostas (documentos exigidos neste edital) a Comissão encaminhará o feito para a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLAN, Secretaria Municipal de Administração – SEMAD e Procuradoria Geral do Município – PGM, para manifestação sobre a viabilidade técnica, econômica e legal da locação, conforme procedimentos estabelecidos na IN nº 001/2022/CGM;
- 10.3. Para assinatura do contrato, será exigida a regularidade dos mesmos documentos necessários a habilitação deste chamamento público;
- 10.4. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de IPTU, taxas, inclusive a contribuição de melhorias relacionadas ao imóvel;
- 10.5. As obrigações decorrentes serão formalizadas por termo de Contrato, celebrado entre o Município de Vilhena, a ser denominado LOCATÁRIO, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei 14.133/21 e demais normas legais pertinentes

11. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

- 11.1. As despesas decorrentes deste contrato ocorrerão à conta da programação orçamentária da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, sendo/podendo ser:

Código/Nat. Despesa	Descrição	Fonte
18.001.18.122.0026.2.108 Natureza da despesa:	Manutenção das Atividades SEMMA	15000000
	3.3.90.36.00.00 – Outros serviços de terceiro – pessoa física	
	3.3.90.39.00.00 – Outros serviços de terceiro – pessoa jurídica	15000000

12. VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 12.1. O contrato terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da sua assinatura.
- 12.2. O contrato resultante deste chamamento público é firmado por prazo determinado, porém com previsão de prorrogações sucessivas, por escrito e por iguais ou inferiores períodos, não limitado à vigência de 120 (cento e vinte) meses, prevista no art. 51 da Lei nº 8.245/1991;



12.3.O locatário não poderá reaver o imóvel alugado, caso haja interesse da Administração em prorrogar o contrato, durante o prazo de até 60 meses.

13. CRITÉRIOS DE REAJUSTE

Os critérios de reajustes seguirão as disposições contidas no item 9 do Termo de Referencia (ANEXO II).

14. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

14.1.O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 5 (CINCO) dia útil do início do período de referencia, em moeda nacional, mediante a apresentação de recibo e/ou nota fiscal, após ser aceito e certificado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

14.2.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 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 o LOCATÁRIO;

14.3.O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste projeto básico.

15. DOS RECURSOS

15.1.Todo cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidade, devendo, para tanto, formalizar seu pedido até dois dias úteis antes da data final do chamamento.

15.2.Os interessados poderão impugnar os termos editalícios quanto às falhas ou irregularidades que o viciarem, até o segundo dia útil que anteceder a data final do chamamento;

15.3.Admitir-se-á para cada interessado um único recurso, abrangendo todos os pontos de discordância;

15.4.Será indeferido liminarmente o recurso que for dirigido de forma ofensiva a qualquer agente público ou a CECP, for apresentado fora do prazo e fora de contexto;

15.5.As alterações de análise, após exame dos recursos serão dadas a conhecer a parte interessada;

15.6.A Comissão Específica Para Chamamento Público - CECP constitui a última instância para recurso ou revisão, sendo soberana em suas decisões, razão porque não caberão recursos adicionais;



15.7.Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão.

16. PRAZO E CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO

16.1.A contratação será formalizada mediante a emissão e retirada do instrumento contratual;

16.2.Como condição para celebração do instrumento contratual, o locador deverá manter as mesmas condições de habilitação;

16.3.Oficialmente convocada pela Administração, com vistas à celebração do Instrumento Contratual, é dado ao locador o prazo de 05 (cinco) dias, contados da data da ciência ao chamamento, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA, para no local indicado, firmar o instrumento de Contrato;

16.4.O prazo de convocação poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela parte durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado aceito pela Administração;

17. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

As obrigações do locador são as disposições contidas no item 6, e subitem 6.3 do Termo de Referencia (ANEXO II)

18. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

As obrigações do locador são as disposições contidas no item 6, e subitem 6.4 do Termo de Referencia (ANEXO II)

19. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Sem prejuízo das sanções cominadas na Lei 14.133/21 e Lei 12.846/13, pela inexecução total ou parcial do contrato, a administração poderá, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

Se a adjudicatária se recusar a retirar o instrumento contratual injustificadamente ou se não apresentar situação regular na ocasião dos recebimentos, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor adjudicado.

Pelo atraso injustificado, inexecução total ou parcial do contrato poderá o Município de Vilhena, garantida a defesa prévia, aplicar à contratada as multas fixadas a seguir, sem prejuízo de outras sanções previstas neste edital, no contrato, e demais legislações aplicáveis à espécie:

- Multa moratória de 0,1% (um décimo por cento) do valor do contrato, por dia de atraso



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



do início de sua execução;

- Multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato, no caso de descumprimento de qualquer outra obrigação pactuada;

A pretensa contratada que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não celebrar o instrumento contratual, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do instrumento contratual, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, garantida a prévia e ampla defesa, ficará impedida de licitar e contratar com o Município de Vilhena/RO, e será descredenciado no Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Municipal - CADFILM, por prazo não superior a 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas no aqui previstasl e das demais cominações legais, devendo ser incluída a penalidade no CADFILM, conforme legislação aplicável e ainda Instrução Normativa nº 09/2017 da Controladoria Geral do Município de Vilhena/RO.

O valor da multa aplicada nos termos do inciso II do art. 20, § 1º da IN nº 02/2022/CGM, será descontado do valor da garantia prestada, retido dos pagamentos devidos pela administração ou cobrado judicialmente, sendo corrigida monetariamente, de conformidade com a variação do IPCA, a partir do termo inicial, até a data do efetivorecolhimento.

As multas previstas nesta seção não eximem a adjudicatária ou contratada da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar à administração.

De acordo com a gravidade do descumprimento, poderá ainda a contratada se sujeitar à 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 o contratado ressarcir a administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base na legislação vigente.

As sanções serão aplicadas sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal e administrativa que possa ser acionada em desfavor da contratada, conforme infração cometida e prejuízos causados à administração ou a terceiros.



Os casos não previstos neste edital e os ritos para possível aplicação das sanções são aqueles definidos na Lei 14.133/21 e IN 02/2022/CGM, sujeitando o contratado aos regramentos ali contidos.

20. DIPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1. As propostas apresentadas serão submetidas a CECP para emissão de parecer e laudo de avaliação individualizado;
- 20.2. Em seguida, as propostas serão submetidas à decisão da Administração;
- 20.3. Após atendimento das exigências do Chamamento Público, o imóvel será avaliado sobre a adequação do valor do aluguel ao preço de mercado;
- 20.4. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão Específica de Chamamento ou pelo Secretário Municipal de Saúde ou por quem o substitua;

21. DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

- 21.1. O resultado desta procura de imóveis será publicado no Diário Oficial do Município de Vilhena/RO e no site da Prefeitura Municipal de Vilhena, sendo que, oportunamente, será convocado o seu proprietário/procurador, para a formalização do contrato, na forma da Lei.

22. ANEXOS

- 22.1. Constituem-se anexos deste edital:
- 22.2. Anexo I – Estudo Técnico Preliminar;
- 22.3. Anexo II – Termo de Referência;
- 22.4. Anexo III – Modelo de Proposta;
- 22.5. Anexo IV – Modelo de declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo;
- 22.6. Anexo V – Modelo de declaração de que a empresa não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores;

Vilhena, 27 de outubro de 2023.



ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1) Informações Básicas

Processo-e administrativo de nº 17.822/2023.

2) Designação da Comissão de Chamamento público

Designados pelo Decreto nº 61.180/20233.

Composição	MATRÍCULA
Caroline Batista Silva - Presidente	3965
Fabiano dos Santos Coleraus - Membro	6285
Roseli Chaves de Castro Soares - Membro	5495

3) Descrição da necessidade

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 17822/2023, que tem por finalidade a prospecção de mercado visando a locação de 1 (um) imóvel, destinado a abrigar a sede administrativa da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA com estimativa de uso para 24 meses podendo ser prorrogado por menor, igual ou maior período.

Frisa-se que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA necessita de locação de imóvel para seu funcionamento e assim desempenhar os serviços administrativos e atendimentos a população, considerando que após realizada consulta à outros órgãos públicos, não há disponibilidade de imóvel que atenda essa necessidade.

4) Área requisitante

Área Requisitante:	Responsável:
Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA	Vera Lúcia Borba Jesuíno

5) Diretrizes que nortearão este ETP

- Lei de nº14.133/2021 de 01 de abril de 2021.
- Lei n.º 8.245/91de 18 de outubro 1991.
- Instrução Normativa IN 001/2022/CGM;
- Decreto Municipal nº 59.676 de 23 de fevereiro de 2023;
- Instrução Normativa 103/2022



6) Descrição dos Requisitos da Contratação

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QTD
1	Locação de imóvel para abrigar a sede administrativa da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMA.	MÊS	24

6.1 Das características do imóvel para contratação

Considerando as necessidades da SEMMA, após nova avaliação das necessidades de atendimento, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:

- 07 (sete) salas administrativas¹;
- 02 banheiros;
- Copa/cozinha e lavanderia
- Garagem para no mínimo três veículos;
- Com aproximadamente 250 m² de área construída;
- Imóvel em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico nas áreas internas, paredes pintadas, revestimento cerâmico em áreas molhadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequados, rede elétrica que suporte instalação comercial (bi ou trifásica);
- Localização e logradouro com pavimentação asfáltica ou similar em região de atividade mista (comercial/residencial);
- Possuir disponibilidade de rede lógica;

A região de interesse da localização do imóvel:

- O imóvel pretendido deverá estar no perímetro urbano do Município de Vilhena/RO, localizado preferencialmente em um raio não superior a 2.000m (dois mil metros) do Paço Municipal – Centro Administrativo Senador Dr. Teotônio Vilela, localizado na Av. Rony de Castro Pereira, 4177, Jd América, Vilhena/RO.

7) Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Conforme memorando nº 233/2023/SEMMA (anexo ID nº 443333) ao processo 17.822/2023, o objeto da contratação é a locação de imóvel para abrigar a sede administrativa Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA conforme especificações presentes neste documento, projetando-se inicialmente, locação por 24 (vinte e quatro) meses.

¹ O imóvel deve ter a possibilidade de divisão em no mínimo 07 (sete) salas administrativas independentes. Não sendo necessário que as divisões estejam estabelecidas no momento da avaliação, pela Comissão, do leiaute do imóvel.



8) Levantamento de Mercado

A fim de verificar a melhor viabilidade de mercado para atender as necessidades desta SEMMA, foi seguida a IN n.º 001/2022/CGM.

Foi solicitado a SEMAD, através do memorando n.º 233/2023/SEMMA informações acerca de imóvel próprio com dimensões e estruturas que atendam as necessidades para a instalação da sede da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, onde a SEMAD se manifestou através do despacho anexado aos autos no ID n.º 451311, pela não existência.

Do mesmo modo foram solicitadas a SEMPLAN informações referentes à possibilidade de realização de obras de ampliação e/ou reforma em prédios próprios com a finalidade de abrigar a SEMMA, onde houve o manifesto através do despacho anexado aos autos no ID n.º 457613, também pela negativa.

Considerando ainda, que não houve planejamento para a construção de prédio próprio e que não são usuais no mercado imobiliário local, as locações que exijam contrapartidas dos locadores, a exemplo do *Built to Suit*.

9) Descrição da solução como um todo

Tendo em vista a resposta negativa da SEMAD quanto à disponibilidade de prédio próprio e também a resposta negativa da SEMPLAN da possibilidade de reforma, ampliação ou construção, dentre as possibilidades legais, nos resta a de locação.

O modelo de locação elegido será o tradicional, sem contemplar serviços ou adequações acessórias, exceto, se houver, necessidade de adequações de ordem estrutural do imóvel.

10) Estimativa do Valor da Contratação

A estimativa de valor da locação considerará o atual contrato de locação, referido no processo 1833/2021, em que o aluguel do atual prédio onde está abrigada a sede da SEMMA conforme previsto na cláusula nº 5 do Termo Aditivo, no valor R\$ 2.800,00, valor esse atualizado em outubro de 2022, que para o fim aqui pretendido será acrescido do IPCA dos últimos 12 meses (4,61%), o que resulta em aproximadamente R\$ 2.930,00.

Também foi realizada pesquisa de preço de imóveis com características semelhantes aquelas que venham atender as necessidades desta secretaria, através de sites de imobiliárias locais. E consulta a outras locações da Administração.

De todas as pesquisas efetuadas (que servirão como parâmetro, mas não limitarão o valor da contratação, devendo ser considerado para tal o laudo de avaliação mercadológica a ser emitido por técnico da SEMPLAN), compõe-se o presente quadro

Identificação	Valor
https://balcaodealuguel.com.br/imovel/casa-padrao-a-venda-em-vilhena-	R\$ 3.200,00



ro/89	
https://www.gamavilhena.com.br/imovel/casa-comercial-3-quartos-jardim-das-oliveiras-vilhena-261m2-code-4000	R\$ 3.000,00
http://www.vitoriaimoveis.com.br/imovel/2428569/casa-locacao-vilhena-ro-residencial-barao-melgaco-iii	R\$ 3.500,00
Processo-e 11849/2022 – Locação da Junta Médica	R\$ 4.000,00
Processo-e 1833/2021 – Atual locação da SEMMA (valor corrigido para fins de previa de preço)	R\$ 2.930,00
Valor médio dos preços encontrados	R\$ 3.326,00
Valor estimado para os 24 meses, com base na média acima	R\$ 79.824,00

11) Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da solução em análise.

12) Resultados Pretendidos

Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela administração pública através desta secretaria.

Pretende-se prover a SEMMA com instalações físicas e infra-estrutura adequada ao desempenho de suas atividades administrativas, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho seguro, adequado e manter a continuidade na prestação dos serviços à população, o que inclui atendimento ao público presencial e virtual, uma vez que são realizados em média 500 (quinhentos) atendimentos por mês.

Além disso, o chamamento público advindo desse ETP visa proporcionar conhecer o mercado disponível, e o resultado direcionará o procedimento posterior para a efetiva contratação, qual seja a licitação ou a inexigibilidade dela.

13) Providências a serem adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMA, durante a vigência do Contrato.

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de adequação da Administração sob os aspectos da conveniência, oportunidade, economicidade e eficiência.

Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas prévias à celebração do contrato, a realização do chamamento público destinado a prover as informações necessárias a Locação de Imóvel nos termos e características tratados no Item 6 destes Estudo Técnico Preliminar.



A administração tomará as seguintes providências previamente ao contrato: nomeação de fiscal de contrato será a servidora Roseli Chaves de Castro Soares, Matrícula: 5495.

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA será a gestora do contrato e deverá acompanhar a execução das atividades administrativas referentes.

O período da locação será de 24 (vinte e quatro) meses a partir da assinatura do contrato conforme lei de nº 14.133/2021 de 01 de abril de 2021 em seu art. 105 a 107.

14) Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foi identificada a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependente, pois o item a ser contratado atende por completo aos requisitos listados e à necessidade apresentada.

15) Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A referida contratação está prevista no planejamento anual da SEMMA e também autorizada pelo Chefe do Executivo conforme despacho em anexo (ID nº 457951) ao processo 17.822/2023.

O processo 1833/2021, referente a locação vigente, tem vencimento na data de 20/11/2023.

16) Possíveis Impactos Ambientais

Não foram identificados possíveis impactos ambientais devido à execução deste serviço.

17) Declaração de Viabilidade

Pelo exposto, considero o procedimento do Chamamento Público e a Locação necessária e viável.

Vilhena/RO, 05 de outubro de 2023.

Vera Lucia Borba Jesuino
Secretária Municipal de Meio Ambiente
Decreto nº 56.605/2022



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



ANEXO – MAPA DE RISCO

MAPA DE RISCOS			
Referente ao Processo nº 17.822/2023 LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SEMMA			
FASE DE ANÁLISE			
RISCO 01: ATRASO NO ANDAMENTO DO PROCESSO			
Probabilidade:		() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:		() Baixa () Média (X) Alta	
Id.	Dano		
1.	Ocupação do imóvel onde atualmente está instalada a SEMMA além do prazo contratual.		
Id.	Ação Preventiva		
1.	Instrução do processo com auxílio da CGM, para que seja minimizada a possibilidade de atrasos por erros. Contato prévio com PGM, solicitando priorização da análise da demanda		
Id.	Ação de Contingência		
1.	Utilização de prazos extras previstos em lei, para regularização do processo e desocupação do imóvel atual.		
RISCO 02: IRREGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR			
Probabilidade:		() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:		() Baixa () Média (X) Alta	
Id.	Dano		
1.	Impossibilidade de contratação dos serviços por irregularidade fiscal		
Id.	Ação Preventiva		
1.	Verificação da regularidade fiscal dos pretensos locadores, antes de iniciar o processo, no caso de ser necessária a licitação.		
Id.	Ação de Contingência		
1.	Entrar em contrato com o possível locador para regularização fiscal em tempo hábil.		
RISCO 03: NAO HAVER PROPOSTAS DE IMOVEL A 2000M DO PAÇO MUNICIPAL			
Probabilidade:		() Baixa (x) Média () Alta	
Impacto:		() Baixa () Média (x) Alta	
Id.	Dano		
1.	Frustração naquilo previsto em ETP e Termo de Referencia.		



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



Id.	Ação Preventiva
1.	Divulgação, além das previstas em lei, em jornal de grande circulação estadual.
Id.	Ação de Contingência
1.	No caso de não ocorrerem interessados, verificar a existência de imóveis sem exigir área de referência.
RISCO 04: NÃO APROVAÇÃO DO PROJETO DE INCÊNDIO E ENTREGA DO ATESTADO DOS BOMBEIROS	
Probabilidade:	() Baixa () Média (x) Alta
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta
Id.	Dano
1.	Impossibilidade de contratar o imóvel conforme TR.
Id.	Ação Preventiva
1.	Contato com a empresa, solicitação do número de protocolo para aprovação dos projetos junto ao CBM-PE
Id.	Ação de Contingência
1.	Inclusão de cláusula contratual que estabelece prazo para sanar a pendência. Não sanada a pendência prazo estabelecido reavaliar as condições e proposição de novos prazos, sendo aplicadas sanções previstas em edital.

Vilhena/RO, 05 de outubro de 2023.

Vera Lucia Borba Jesuino
Secretária Municipal de Meio Ambiente
Decreto nº 56.605/2022



ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

2. UNIDADE ORÇAMENTÁRIA

Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

3. OBJETO (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'a')

O chamamento público se destina a prospectar os imóveis disponíveis que atendam o interesse da Administração, e subsidiará a futura contratação que tem por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL para atender as necessidades da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMA.

O contrato de locação será por um período inicial de 24 (vinte e quatro) meses.

O contrato poderá ser prorrogado por até 10 (dez) anos, desde acordado entre as partes, conforme termos da Lei 8.245/91 e Lei 14.133/2021, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'b')

Traz o ETP a descrição da necessidade como demanda que: tem por finalidade a prospecção de mercado visando a locação de 1 (um) imóvel, destinado a abrigar a sede administrativa da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA com estimativa de uso para 24 meses” se que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA necessita de locação de imóvel para seu funcionamento e assim desempenhar os serviços administrativos e atendimentos a população, considerando que após realizada consulta à outros órgãos públicos, não há disponibilidade de imóvel que atenda essa necessidade.

A **Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMA** é composta de recepção com atendimento ao público, fiscalização, área técnica (análise/engenharia) e os setores de compras/orçamento/financeiro, recursos humanos, setor de projetos e sala do secretário, além das áreas de circulação comum, cozinha, área de serviço, e outros.

Considerando que não há disponibilidade de imóvel próprio no Município as atividades da SEMMA e que o contrato de aluguel existente está finalizando em 20/11/2023 e não houve interesse do locador em sua renovação.

Em virtude disso, a **Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMA** precisa locar imóveis que melhor acomodem os setores administrativo, técnico e de atendimento ao público o que torna imprescindível a realização deste Chamamento Público.

As exigências da municipalidade devem nortear-se para atender aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, uma vez que não podem ser inócuas, mas sim que atendam verdadeiramente aos seus anseios, por isso devendo ser sempre justificadas.



Assim, dentro da necessidade de prospecção de mercado com o fim de conhecer as opções aptas à contratação, o Chamamento Público melhor servirá ao interesse público, sem prejuízo da utilização da necessidade de licitação e uma das formas de dispensa de licitação.

Por fim, os atos a serem realizados neste feito não servirão como forma de substituição de certame licitatório, mas sim de procedimento já amplamente utilizado em vários entes de todas as esferas governamentais e que trata de dar mais eficiência à contratação expressamente prevista em nosso ordenamento jurídico, especificamente na Lei Federal 14.133/2021, permitindo a prévia prospecção de mercado que viabilize uma melhor contratação.

O modelo de locação elegido será o tradicional, sem contemplar serviços ou adequações acessórias, exceto, se houver, necessidade de adequações de ordem estrutural do imóvel e os requisitos e condições constantes do item 04 deste termo.

5. DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'c')

O contrato de locação a ser firmado terá por modelo a locação tradicional, ou seja, a disponibilidade do espaço físico sem contemplar serviços acessórios, exceto àqueles necessários a adequação do imóvel, que deverá possuir, no mínimo, as especificações a seguir, e os padrões orientativos e necessários descritos nos itens 4.1 e 4.2:

- 07 (sete) salas administrativas;
- 02 banheiros;
- Copa/cozinha e área de serviço;
- Garagem para no mínimo três veículos;
- Imóvel em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico nas áreas internas, paredes pintadas, revestimento cerâmico em áreas molhadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica adequadas às normas, rede elétrica que suporte instalação comercial (bi ou trifásica);
- Localização e logradouro com pavimentação asfáltica ou similar em região de atividade mista (comercial/residencial);
- Possuir disponibilidade de rede lógica;

A região de interesse da localização do imóvel:

- O imóvel pretendido deverá estar no perímetro urbano do Município de Vilhena/RO, localizado preferencialmente em um raio não superior a 2.000m (dois mil metros) do Paço Municipal – Centro Administrativo Senador Dr. Teotônio Vilela, localizado na Av. Rony de Castro Pereira, 4177, Jd América, Vilhena/RO.

4.1 – Das divisões do imóvel



Para o atendimento das necessidades da SEMMA, seguem padrões de divisões necessários, que serão orientadores na avaliação dos imóveis pela Comissão de Chamamento, levando-se em conta as particularidades da região pretendida, que nas imediações do Paço Municipal, é predominantemente residencial.

Para o atendimento das divisões em 07 (sete) salas administrativas, não será exigido que todas as divisões estejam estabelecidas no momento da apresentação da proposta de Chamamento Público, no entanto o imóvel deve possuir área útil de modo a permitir a divisão das salas para serem independentes.

A metragem disponível, além das áreas comuns, deverá ser suficiente a comportar aproximadamente 20 servidores que serão alocados em seus setores, sendo eles:

- Recepção;
- Gabinete da Secretária;
- Projetos e Educação Ambiental;
- Análises;
- Fiscalização;
- Monitoramento e Infrações;
- Administrativo/RH/Orçamento-Compras-Financeiro;

Considerando que cada uma das salas administrativas será ocupada por 2, 3 ou 4 servidores, toma-se como referência que as salas tenham entre 12 e 20m².

A garagem deve ser coberta e comportar no mínimo dois veículos de pequeno e médio porte, um veículo de grande porte, e uma motoneta, o que corresponde ao aproximado de 42m².

Para copa/cozinha/dispensa/área de serviços, estimam-se 40m², além dos banheiros. A cozinha deve estar funcional, equipada com armários e pia.

Assim sendo, a área útil do imóvel devem corresponder a aproximados 200m² e a área construída a 250m², sendo que esta também é a atual estrutura do imóvel ocupado pela SEMMA.

O imóvel ofertado poderá apresentar variações de até 20% para mais e 10% para menos nas metragens sugeridas. Entretanto, por serem as metragens sugeridas, outras variações serão avaliadas pela Comissão de Chamamento Público, que considerarão eventuais ajustes na alocação dos servidores e setores.

4.2 – Das adequações do imóvel



Serão aceitas propostas de imóveis que não possuam as divisões solicitadas, desde que a metragem útil permita sua divisão no modelo proposto.

O locador será responsável por adequações que se fizerem necessárias a disponibilizar as sete salas independentes das áreas de circulação, garagem coberta, e cozinha equipada com pia e armários.

O locador autoriza desde já o locatário às adequações para distribuição da rede lógica interna e rede elétrica, caso haja necessidade, bem como, a instalação de condicionadores de ar em todos os ambientes administrativos do imóvel.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'd')

Além dos requisitos estabelecidos no item 04 do presente termo de referência Deverão ser apresentados pelo locador, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

1. Documentação do imóvel

- 1.1. Habite-se ou protocolo;
- 1.2. Planta Baixa;
- 1.3. Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 1.4. Certidão do imóvel – inteiro teor ou Escritura;

2. Do proprietário pessoa física

- 2.1. RG e CPF;
- 2.2. Comprovante de residência.

3. Do proprietário pessoa jurídica

- 3.1. Comprovante de inscrição e Situação Cadastral – CNPJ;
- 3.2. Contrato social e suas alterações;
- 3.3. RG, CPF dos representantes legais.

4. Representação/procuração

- 4.1. Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal;
- 4.2. 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;
- 4.3. Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

5. Documentos pertinentes a habilitação do proponente



As habilitações fiscal, social e trabalhista serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

- 5.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 5.2. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 5.3. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, se couber;
- 5.4. Regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT);
- 5.5. Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

A comissão poderá conceder prazo no caso de necessidade de regularização de algum documento que por ventura não esteja adequado, desde que no momento da assinatura do contrato, o proponente comprove as medidas tomadas, como os protocolos.

A comissão também se reserva o direito da consulta a sites eletrônicos quanto a idoneidade e sanções administrativas impostas ao proponente.

7. EXECUÇÃO DO OBJETO (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'e')

7.1. Da licitação ou inexigibilidade

Do resultado do chamamento público, havendo mais de uma proposta que atenda na totalidade as necessidades da Administração, proceder-se-á com a licitação. Havendo apenas uma proposta, autorizada a contratação por inexigibilidade, nos moldes do art. 74, V, da Lei 14.133/21.

7.2. Condições e forma de execução

A locação do imóvel, adotado pelo modelo tradicional, será considerada prestação de serviços sem investimentos, sendo exigidas apenas as adequações de que tratam o item 4.2 deste termo de referência.

O imóvel locado deve estar disponível para utilização pela Administração logo após a emissão do empenho, e servirá para desmobilização da locação anterior e mobilização no novo imóvel.

A emissão do Contrato de Locação, que deve ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis da emissão do empenho, iniciará o período locatício, salvo se ainda em vigor contratação anterior ou outro motivo devidamente justificado pela Administração.

O locador disponibilizará ao locatário acesso ao imóvel para emissão de laudo de vistoria por servidor técnico da engenharia da SEMPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento, que fará avaliação das condições gerais e situação do imóvel antes da ocupação.



Quando por ocasião da saída, na desocupação e entrega do imóvel ao locador, a SEMPLAN deverá realizar laudo de vistoria demonstrando a situação do imóvel no ato da entrega.

Ambos os laudos devem ser anexados ao processo administrativo de locação e servirão para determinar o real estado do imóvel na entrada e na saída.

O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança, funcionamento e as que tiverem por ocorrência fato anterior a locação do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de uso, higiene, e em perfeito estado de conservação e funcionamento de todos os acessórios que acompanham o imóvel locado.

Todas as despesas normais, tais como contas de água e esgoto, luz, telefone, gás (se houver), ficam a cargo do LOCATÁRIO, cabendo-lhe efetuar diretamente este pagamento nas devidas épocas, ficando a cargo do LOCADOR o pagamento do IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel.

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações decorrentes de seu uso normal, bem como, as despesas que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, deverão correr por conta do LOCATÁRIO.

Aplicar-se-á à locação as disposições da lei do inquilinato e lei de licitações e contratos administrativos.

7.3. Obrigações do Locador

Apresentar imóveis sob os quais não exista 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;

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

Manter, durante a locação, a forma a que se destina do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, declarando eventuais defeitos;

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, podendo ser substituídos pela comprovação de transferência eletrônica para conta declarada e de titularidade do locador, ou de quem ele indicar, por documento jurídico adequado;

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



Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, inclusive as contribuições de melhoria que venham a incidir sobre o imóvel;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, caso o imóvel possua, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação ou sua dispensa;

Providenciar a atualização anual do Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

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

7.4. Obrigações do Locatário

Pagar o aluguel, no prazo estipulado;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e como fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosamente elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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;

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

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

Entregar imediatamente ao locador 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 ao LOCATÁRIO;



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.

7.5. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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 nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

O LOCATÁRIO fica autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

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

8. VIGÊNCIA CONTRATUAL

O contrato terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da sua emissão, que deve ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis da emissão do empenho, iniciará o período locatício, salvo se ainda em vigor contratação anterior ou outro motivo devidamente justificado pela Administração.

O contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse pela Administração Pública com base no artigo 105 e 106 da Lei 14.133/21;

O contrato poderá ainda ser alterado ou rescindido nos moldes do artigo 107 Lei 14.133/21, sendo permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

9. PAGAMENTO

O pagamento será efetuado, até o 5º (Quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, após o recebimento de Nota Fiscal (em caso de jurídica), em moeda corrente do país, através de ordem bancária ou pix, diretamente na conta corrente do LOCADOR ou de quem ele indicar por documento jurídico válido.

Podendo o primeiro pagamento (referente ao primeiro mês) ser pago antecipado para possibilitar adequações ao imóvel caso seja necessário, desde que seja solicitado.

Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes a locação, 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 o LOCATÁRIO.



A incidência de quaisquer impostos como ISS ou Imposto de Renda Pessoa Física bem como quais tributos que recair sob o objeto deste projeto básico será de inteira responsabilidade do LOCADOR.

Haverá ainda a retenção do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica na fonte, conforme normativas da Receita Federal do Brasil e regulamentações municipais.

O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste termo de referência.

No caso de pendência de liquidação de obrigações pelo LOCADOR, em virtude de penalidades impostas, o LOCATÁRIO poderá descontar de eventuais faturas devidas ou ainda, quando for o caso cobrado judicialmente.

10. DO REAJUSTE (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'g')

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 Nacional de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, 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,

Caso o LOCADOR não solicite reajuste até 30 (trinta) dias corrido após o período mencionado no item anterior, ocorrerá à preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após do decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista no contrato.

O reajuste decorrente da solicitação do LOCADOR será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo que vise à prorrogação da vigência ou alteração contratual.

11. ELEIÇÃO DO IMÓVEL (Lei 14.133/21 art. 6, XXIII, 'h')

A prospecção de mercado não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas. A classificação e seleção da melhor proposta, dentre as pré-qualificadas, levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela SEMMA.

Serão priorizadas as propostas que atendam integralmente os quesitos abaixo dispostos, preferencialmente os de nº 1, 2 e 3:

- 1- Localização;
- 2- Leilante;
- 3- As condições das suas instalações elétricas, hidráulicas, de acessibilidade e sanitárias;
- 4- Acesso por via de grande circulação
- 5- As condições da sua estrutura física;
- 6- A existência de cobertura na garagem;



- 7- A existência de sistema de segurança (como a cerca elétrica);
- 8- O valor pretendido para a futura locação e;
- 9- O prazo de carência oferecido para realização dos reparos necessários e o menor número de intervenções a serem feitos, se for o caso.

É permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, a ser avaliada pela Comissão, considerando o leiaute do imóvel.

12. . DA RESCISÃO CONTRATUAL

O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir 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.

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

Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso 2º itens I a V do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Extinção do contrato decorrentes de situações que independem da culpa das partes contratantes, os incisos V e VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, referem-se a situações em que a extinção contratual independe de culpa das partes contratantes. São elas: (a) caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato, (b) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante, será extinto o contrato sem ônus para qualquer das partes.

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.

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



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.

O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso: Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos; Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; Indenizações e multas.

13. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste contrato ocorrerão à conta da programação orçamentária da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SEMMA.

14. DA FORMALIZAÇÃO

A Secretaria designará a servidora Roseli Chaves de Castro Soares que será fiscal, mediante emissão de portaria para esse fim, para acompanhar a execução do contrato, que registrará em relatório todas as ocorrências relacionadas com a sua execução, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas aos seus superiores, em tempo hábil para aprovação das medidas convenientes.

A existência de fiscalização de nenhum modo diminui ou altera a responsabilidade do LOCADOR na prestação dos serviços a serem executados.

15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos art. 155 a 163 da Lei 14.133/21.

O contratado também estará sujeito à responsabilização nos termos da Lei 12.846/2013 e a da IN 02/2022 da Controladoria Geral do Município.

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A possível contratação correlata do presente Termo de Referência visa garantir a disponibilidade, de edifício com as características determinadas nestas especificações, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamentos estruturados e rede elétrica estabilizadas, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública.

Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas da SEMMA sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel, salvo nas condições estabelecidas neste documento.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



Servirá de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, 91 e, no que couber, da Lei 14.133/21.

17. FORO

Para dirimir quaisquer questões relativas ao contrato as partes, em comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Vilhena/RO.

Vilhena, 05 de outubro de 2023.

Caroline Batista Silva
Presidente

Fabiano dos Santos Coleraus
Membro/Secretário

Roseli Chaves de C. Soares
Membro

Rafael Augusto Fonseca
Secretário Adjunto



ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), 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 001/2023 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA, referente à locação de imóvel que atenda as especificações constantes no termo de referência e edital de chamamento público, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ _____
_____, (valor por extenso)

VALOR ANUAL DO ALUGUEL: R\$ _____
_____, (valor por extenso)

ÁREA DO IMÓVEL: _____

VAGAS NA GARAGEM: _____

VALIDADE DA PROPOSTA: mínimo de 90 (noventa) dias.

Dados completos de identificação e contato do proponente:

E-mail: _____

Telefones _____

Outros: _____

Local e data.

(Nome e assinatura do proprietário/representante legal)



**ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO
SUPERVENIENTE IMPEDITIVO**

(Razão Social / Nome completo da Proponente), inscrita no CNPJ / CPF nº....., com sede / residente e domiciliado na, DECLARA, em atendimento ao previsto no edital de Chamamento Público nº 002/2022 da SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SEMMA, a inexistência de fato superveniente impeditivo da sua habilitação.

Por ser expressão de verdade, firmamos o presente.

Local e data: _____/_____, ____/____/_____

Nome e assinatura do declarante (nome completo da pessoa física ou do representante legal da empresa/proprietário, e/ou carimbo)



**ANEXO V - MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO AOS TERMOS DO
DECRETO FEDERAL Nº 4.358/2002**

MODELO "A": EMPREGADOR PESSOA JURÍDICA

DECLARAÇÃO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2023/SEMMA

(Razão Social / Nome completo da Proponente), inscrita no CNPJ / CPF nº
....., com sede / residente e domiciliado na
....., DECLARA, para fins do disposto no inciso VI do
art. 68 da Lei no 14.133/2021, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno,
perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

() Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

Local e data: _____/_____/_____, _____/_____/_____

(Assinatura; nome completo da pessoa física ou do representante legal da
empresa/proprietário, e/ou carimbo).



MODELO "B": EMPREGADOR PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO

Ref.: Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2023/SEMMA

(Razão Social / Nome completo da Proponente), inscrita no CNPJ / CPF nº....., com sede / residente e domiciliado na, DECLARA, para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei no 14.133/2021, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

() Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

Local e data: _____/_____, ____/____/_____

Assinatura; nome completo da pessoa física ou do representante legal da
empresa/proprietário, e/ou carimbo).



ANEXO VI- MODELO DO TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL

*O presente anexo trata-se de modelo que orientará o fiscal do contrato, nomeado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SEMMA**, podendo ser por ele alterado.

LOCADOR: _____, _____, _____, inscrito no CPF sob nº _____, e-mail _____, residente e domiciliado na _____ e;

LOCATÁRIO: _____ inscrito no CPF/CNPJ sob nº _____, e-mail _____, residente e domiciliado na _____

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO:

Imóvel, _____ situado na rua _____, no bairro _____ em _____ (cidade) _____ / _____ (estado) _____.

FRENTE EXTERNA

MURO: _____

Observações: _____

SALAS

PINTURA: _____

Observações: _____

ACABAMENTOS:



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



No contorno de toda a sala existem rodapés em _____, na cor ____ em _____ estado de conservação.

ELÉTRICA:

Toda rede elétrica, incluindo tomadas, lâmpadas e saídas de energia () encontram-se / () não se encontram completamente instalados, em _____ estado de conservação e funcionamento.

Observações: Fazem parte da iluminação da sala _____ luminária (s) do tipo _____, com lâmpadas em _____.

TRINCOS e FECHADURAS:

Em _____ estado de conservação. Tais acessórios () estão / () não estão em funcionamento, () com / () sem arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio.

PISOS E AZULEJOS:

Todos os pisos e azulejos () estão / () não estão em bom estado de conservação, () havendo / () não havendo azulejo (s) quebrado (s) , trincado (s) ou arranhado (s).

VIDRAÇAS e JANELAS:

Todas as janelas, persianas, basculantes e vidros () estão / () não estão em perfeitas condições, () apresentando / () não apresentando nenhum defeito, trincado, arranhões ou dificuldades no manuseio.

TETO:

O teto do imóvel () se encontra / () não se encontra em boas condições, () sem / () com infiltrações, vazamentos ou goteiras.

FORRO:

Foro de _____, pintado com _____.



HIDRÁULICA:

A rede hidráulica () encontra-se / () não se encontra em bom estado de conservação e funcionamento, () sem / () com entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes.

AR CONDICIONADO:

O equipamento de ar condicionado presente no imóvel é de _____ BTU's, () estando / () não estando em perfeito estado de funcionamento.

BANHEIRO

PINTURA:

Observações:

ACABAMENTOS:

No contorno de toda a sala existem rodapés em _____, na cor ____ em _____ estado de conservação.

ELÉTRICA:

Toda rede elétrica do banheiro, incluindo tomadas, lâmpadas e saídas de energia () encontram-se / () não se encontram completamente instalados, em _____ estado de conservação e funcionamento.

Observações: Fazem parte da iluminação da sala _____ luminária (s) do tipo _____, com lâmpadas em _____

TRINCOS e FECHADURAS:

Em _____ estado de conservação. Tais acessórios () estão / () não estão em funcionamento, () com / () sem arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio.



PISOS E AZULEJOS:

Todos os pisos e azulejos () estão / () não estão em bom estado de conservação, () havendo / () não havendo azulejo (s) quebrado (s) , trincado (s) ou arranhado (s).

VIDRAÇAS e JANELAS:

Todas as janelas, persianas, basculantes e vidros () estão / () não estão em perfeitas condições, () apresentando / () não apresentando nenhum defeito, trincado, arranhões ou dificuldades no manuseio.

TETO:

O teto do imóvel () se encontra / () não se encontra em boas condições, () sem / () com infiltrações, vazamentos ou goteiras.

FORRO:

Foro de _____, pintado com _____.

HIDRÁULICA:

A rede hidráulica () encontra-se / () não se encontra em bom estado de conservação e funcionamento, () sem / () com entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes.

GERAL LIMPEZA:

O imóvel está sendo entregue em () bom / () mau estado de limpeza, () sem / () com vestígios de pintura, poeira ou sujeira.

CHAVES:

Foram entregues no presente ato chaves, referente à porta principal do condomínio, referente à 2ª porta de acesso ao prédio e _____ referentes à porta principal do imóvel.

Qualquer impugnação ao presente laudo deverá ser comunicada à outra parte, por escrito, dentro de 10 (dez) dias a contar da data da assinatura deste, através do endereço de e-mail



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE



previamente indicado. A falta de comunicação implica em aceitação de vistoria realizada nos termos descritos acima.

Loca e data: _____/_____, _____ de _____ de _____

Locatário: _____

Locador: _____

Testemunhas: 1 _____

2 _____