

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2020
João

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



No que se refere ao consumo de energia elétrica, a utilização do imóvel poderá acarretar aumento da demanda energética. Como medida mitigadora, deverão ser observadas condições adequadas das instalações elétricas, priorizando-se o uso de equipamentos eficientes, iluminação em tecnologia LED, aproveitamento de iluminação natural e adoção de rotinas internas de uso racional de energia, especialmente fora do horário de expediente.

Quanto ao consumo de água e geração de efluentes, o impacto será mitigado mediante a utilização de instalações hidráulicas regulares e em bom estado, bem como pela adoção de dispositivos economizadores de água, quando aplicável, e pela promoção de práticas internas de uso consciente desse recurso.

A geração de resíduos sólidos administrativos, inerente às atividades de escritório e atendimento ao público, será mitigada por meio do estímulo à redução do uso de papel, com priorização de processos digitais, e destinação ambientalmente adequada dos resíduos, conforme as normas municipais vigentes.

No tocante ao eventual desfazimento de mobiliário, equipamentos ou materiais inservíveis, deverão ser observados os procedimentos de logística reversa ou destinação ambientalmente adequada, priorizando-se o reaproveitamento interno, a realocação para outros órgãos, a doação ou a reciclagem, conforme viabilidade legal, técnica e patrimonial.

A intensificação do fluxo de pessoas e veículos no entorno do imóvel constitui impacto potencial que será mitigado mediante a escolha de imóvel com acesso facilitado por transporte público, adequada infraestrutura viária e organização interna dos fluxos de atendimento, de modo a evitar aglomerações e reduzir deslocamentos desnecessários. Sempre que possível, serão estimuladas formas de atendimento digital.

Além dos impactos e medidas mitigadoras, a contratação apresenta ganhos relevantes em termos de sustentabilidade socioambiental, destacando-se a centralização das secretarias em um único imóvel, o que reduz deslocamentos entre prédios, consumo indireto de combustíveis e emissão de poluentes; a melhoria das condições de trabalho e do bem-estar dos servidores, com reflexos positivos na saúde ocupacional e na produtividade; e a qualificação do atendimento ao público, com redução do tempo de espera e do número de deslocamentos necessários para a resolução de demandas.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07 104 126

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



Adicionalmente, a solução contribui para a racionalização do uso de recursos públicos, ao evitar investimentos elevados em obras estruturais, e para o fortalecimento de práticas de modernização administrativa, com incentivo à digitalização de processos, redução do consumo de insumos e maior eficiência operacional.

Dessa forma, conclui-se que os impactos socioambientais associados à contratação são controláveis e mitigáveis, sendo superados pelos ganhos de sustentabilidade, eficiência e racionalidade administrativa proporcionados pela solução adotada, em consonância com o interesse público.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, XIII).

Com base nas análises técnicas, administrativas e econômico-financeiras desenvolvidas no presente Estudo Técnico Preliminar – ETP, conclui-se que a contratação pretendida é viável, adequada e necessária para o atendimento da necessidade identificada, sob os aspectos técnico, operacional, econômico e jurídico, em observância ao interesse público.

A solução definida — locação de imóvel na modalidade Built to Suit (BTS) — revela-se a alternativa mais eficiente para disponibilizar infraestrutura física moderna, funcional e dimensionada sob medida, sem a necessidade de investimento direto do Município em obras, garantindo previsibilidade orçamentária, racionalidade do gasto e melhores condições de atendimento ao público e de integração administrativa das secretarias contempladas neste ETP.

Quanto ao encaminhamento procedimental, considerando que a solução BTS admite a participação de diferentes agentes de mercado capazes de disponibilizar terreno e desenvolver edificação sob medida, conclui-se pela adoção de CHAMADA PÚBLICA, com vistas ao credenciamento de imobiliárias, incorporadoras, investidores e demais interessados que demonstrem capacidade técnica, operacional e econômico-financeira para executar a implantação do empreendimento e disponibilizá-lo para locação à Administração.

A chamada pública assegura transparência, isonomia e ampliação do universo de potenciais soluções, permitindo que os interessados apresentem propostas compatíveis com



os requisitos estabelecidos neste ETP e com os parâmetros técnicos a serem adotados pela Administração, especialmente aqueles já consolidados em documentos técnicos da SEINFRA.

Para balizar a seleção e conferir objetividade às propostas, o procedimento deverá ser instruído com: (i) memorial descritivo, (ii) programa de necessidades e (iii) projeto básico, elaborados ou validados pela SEINFRA, contendo as diretrizes funcionais, técnicas, urbanísticas, de acessibilidade, segurança e desempenho esperadas para o imóvel, bem como condições mínimas de implantação e prazos.

Dessa forma, com fundamento nos elementos constantes deste ETP, DECLARA-SE A VIABILIDADE E A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, a ser operacionalizada por meio de CHAMADA PÚBLICA PARA CREDENCIAMENTO, visando à obtenção de solução imobiliária BTS (terreno + construção sob medida) para locação ao Município, destinada a abrigar, de forma integrada, as secretarias abrangidas neste Estudo Técnico Preliminar, devendo o processo prosseguir com as etapas subsequentes, observadas a Lei nº 14.133/2021 e as normas internas aplicáveis.

Maracanaú/CE, 07 de Março de 2026.

Antônio de Assis Gonçalves de Sousa Júnior

Matrícula: 48694

SEPLAN - PMMc

Antonio de Assis Gonçalves de Sousa Júnior

Responsável pela elaboração

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/04/26

Jorge



MINUTA DE EDITAL

ORIGEM DA LICITAÇÃO:	SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO - SEPLAN
PROCESSO Nº	XXXXX
MODALIDADE:	CHAMADA PÚBLICA
OBJETO:	PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE MARACANAÚ/CE COM O FITO DE VIABILIZAR POSSÍVEL LOCAÇÃO DE IMÓVEL, NA MODALIDADE <i>BUILT TO SUIT</i> , PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN, BEM COMO DA SECRETARIA DE FINANÇAS – SEFIN, CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – CGM, SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E CONTROLE URBANO E SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE – SEMAM, MEDIANTE COLETA DE PROPOSTAS TÉCNICAS DE EVENTUAIS INTERESSADOS QUE ATENDAM OS REQUISITOS MÍNIMOS ESPECIFICADOS NESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.
DATA DE RECEBIMENTO DOS DOCUMENTOS:	XXXXX
DATA E HORA DE ABERTURA DA SESSÃO:	XXXXX

Torna-se público, para conhecimento dos interessados, que o **MUNICÍPIO DE MARACANAÚ**, por intermédio da **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN**, realizará **CHAMADA PÚBLICA**, através da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, regulamentada pelo Decreto Municipal nº xxx e Portaria nº xxx, Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Decreto Municipal nº 4.892/24, bem como pelo estabelecido neste Edital e seus anexos, visando à prospecção do mercado imobiliário com o fito de **VIABILIZAR POSSÍVEL LOCAÇÃO DE IMÓVEL, NA MODALIDADE *BUILT TO***

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2026
jays

Secretaria de
Planejamento, Orçamento
e Modernização



Prefeitura de
Maracanaú



SUIT, PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN, BEM COMO DA SECRETARIA DE FINANÇAS – SEFIN, CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – CGM, SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E CONTROLE URBANO – SEINFRA E SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE – SEMAM, em conformidade com o PROJETO BÁSICO.

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

- **Formalização de consultas (informando o nº da Chamada Pública):** Até 05 (cinco) dias úteis anteriores à data fixada para abertura das propostas.
- **e-mail:** xxxxxxxxxxxxxxxx@maracanaú.ce.gov.br
- **Fone:** (085) xxxx
- **Referência de tempo:** Para todas as referências de tempo será observado o horário local (Maracanaú/CE).
- **Endereço para entrega (PROTOCOLO) de documentos:** Comissão de Licitações da Prefeitura de Maracanaú – Avenida Durval Tomaz de Souza, nº 150, Centro Administrativo 6 de Março, Bairro Jereissati I, Maracanaú/CE, CEP 60.905-430.
- **Site:** xxxx.maracanaú.ce.gov.br

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DA BASE LEGAL.

1.1. Constitui objeto do presente Edital a pré-qualificação de pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas para viabilizar possível locação de imóvel, na modalidade construção ajustada - *built to suit*, **PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN, BEM COMO DA SECRETARIA DE FINANÇAS – SEFIN, CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – CGM, SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E CONTROLE URBANO – SEINFRA E SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE – SEMAM.**

1.2. Será ofertada proposta nos moldes apresentados pelo Programa de Necessidades constante no Anexo II – Programa de Necessidades.

1.3. **DA BASE LEGAL:** Os preceitos do Direito Público, a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro 2002 (Código Civil), o estabelecido neste Edital e seus anexos, bem como nas demais disposições legais aplicáveis à espécie.

2. DO ACESSO AO EDITAL.

2.1. O Edital e seus Anexos poderão ser consultados acessando o link disponível no sítio eletrônico: xxxxxxxx.maracanaú.ce.gov.br. Em caso de dúvida entrar em contato com a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – CPL, através do e-mail: xxxxxxxx@maracanaú.ce.gov.br.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/10/2026
Jays

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



2.2. O presente Edital será divulgado no Portal Nacional da Contratações Públicas – PNCP, no site do Tribunal de Contas do Estado do Ceará – TCE, bem como no sítio eletrônico do Município de Maracanaú.

2.3. As solicitações, informações ou dúvidas, bem como o acompanhamento de todo o trâmite ocorrerão através xxxxx, sendo necessário a licitante realizar **PRÉVIO CADASTRO**.

3. DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO.

3.1. Os interessados deverão apresentar, na sede da **COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL da Prefeitura de Maracanaú**, situada na Avenida Durval Tomaz de Souza, nº 150, Bairro Jereissati I, Maracanaú/CE, CEP 61.905-430, 02 (dois) envelopes distintos contendo:

ENVELOPE 01: HABILITAÇÃO JURÍDICA e ENVELOPE 02: AVALIAÇÃO TÉCNICA, no período de inscrição indicado neste Edital, devendo os envelopes conter os seguintes sobrescritos em suas partes exteriores:

IDENTIFICAÇÃO DO ENVELOPE: (01 – HABILITAÇÃO JURÍDICA)

À COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – CPL DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ.
CHAMADA PÚBLICA Nº XXX/2026.

ÓRGÃO: **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN**

PROPONENTE: (Nome/Razão Social, CPF/CNPJ, Endereço, Telefone, E-mail)

IDENTIFICAÇÃO DO ENVELOPE: (02 – AVALIAÇÃO TÉCNICA)

À COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – CPL DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ.
CHAMADA PÚBLICA Nº XXX/2026.

ÓRGÃO: **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN**

PROPONENTE: (Nome/Razão Social, CPF/CNPJ, Endereço, Telefone, E-mail)

3.2. Na hipótese de não comparecerem interessados até a data e hora especificadas, o prazo para apresentação dos envelopes contendo os documentos exigidos neste Edital fica prorrogado por mais 15 (quinze) dias.

3.3. **A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – CPL processará a Chamada Pública, e fará o julgamento da documentação de habilitação dos interessados, enquanto a Comissão Especial Temporária, composta por técnicos da Secretaria de Recursos Humanos e Patrimoniais – SRHP, Secretaria de Finanças – SEFIN e Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano – SEINFRA, consoante os termos da Portaria nº xxx, expedida pelo Secretário da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização - SEPLAN, será responsável pela análise, que selecionará o participante convocado para assinatura do Protocolo de Intenções, Anexo V - Minuta do Protocolo de Intenções.**

4. PARTES INTEGRANTES DO EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA.

4.1. São partes integrantes deste Edital:

- a) Anexo I – Projeto Básico;
- b) Anexo II – Programa de Necessidades;
- c) Anexo III – Memorial Descritivo/ Especificações Técnicas;
- d) Anexo IV – Área de Interesse;
- e) Anexo V – Justificativa para o *Built to Suit* - BTS;
- f) Anexo VI – Modelo de Carta de Credenciamento;
- g) Anexo VII – Modelo de Carta Proposta;
- h) Anexo VIII – Minuta do Protocolo de Intenções;
- i) Anexo IX – Minuta do Contrato de Locação;
- j) Anexo X – Modelo de Declaração de não empregar menores de idade.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/104/26
J. Silva

5. DAS CONDIÇÕES PRELIMINARES.

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. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO E DO CREDENCIAMENTO.

6.1. Poderão participar deste procedimento pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos, pertinentes a:

- a) Possuir habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação trabalhista;
- b) Comprovar capacidade econômica e financeira;
- c) Comprovar os requisitos gerais do imóvel e sua disponibilidade para construção.

6.2. Os interessados deverão apresentar-se na sede da Comissão de Licitações da Prefeitura de Maracanaú apresentando envelopes 01 e 02 contendo todos os documentos exigidos e a carta proposta, pessoalmente ou através de um representante legal, devidamente munido da Carta de Credenciamento confeccionada nos termos deste Edital.

6.3. O interessado ou seu representante legal que não se credenciar perante à CPL ficará impedido de apresentar os envelopes contendo os documentos exigidos neste Edital e a Carta Proposta e de representar interessado durante a abertura dos envelopes, podendo participar da sessão pública apenas como ouvinte.

6.4. No caso de pessoa jurídica, o ato constitutivo (estatuto, contrato social ou documento equivalente) deverá conter a consolidação até a alteração mais recente.

6.5. Não poderão participar deste procedimento:

- a) interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial (ressalvado o constante no subitem 7.1.4, letra "b"), concurso de credores, dissolução e liquidação;
- b) 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 com a Administração;
- c) empresa suspensa de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de Maracanaú;
- d) servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pela presente Chamada Pública;
- e) Será vedada a participação de consórcio.

7. DOS ENVELOPES.

7.1. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO: APRESENTAR DENTRO DO ENVELOPE 01.

7.1.1 PESSOA JURÍDICA.

7.1.2. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) Para EMPRESA INDIVIDUAL: Registro Comercial;
- b) Para SOCIEDADES COMERCIAIS: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s);
- c) Para SOCIEDADES POR AÇÕES: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s) e acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- d) Para SOCIEDADES CIVIS: Inscrição ou ato constitutivo acompanhado de prova da diretoria em exercício.

7.1.3. DA REGULARIDADE FISCAL:

- a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b) Prova de Regularidade para com a Fazenda Pública Federal, dentro do prazo de validade, ou seja, certidão conjunta negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa, relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Prova de Regularidade para com a Secretaria da Fazenda do Estado da Sede do interessado, dentro do prazo de validade;
- d) Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal, dentro do prazo de validade, do domicílio ou sede do interessado, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Municipais ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, na forma da lei.
- e) Prova de Regularidade para com o FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal, dentro do prazo de validade.
- f) Certidão Negativa de Débitos Municipais relativa ao imóvel objeto da locação, especialmente quanto a IPTU e taxas municipais, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, expedida pelo Município onde está situado o imóvel.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/04/26
Jorge



7.1.4. DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

- a) Certidão Negativa de falência ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da sede da interessada.
- b) Na ausência da Certidão Negativa, o interessado em recuperação judicial deverá comprovar a sua viabilidade econômica, mediante documento (certidão ou assemelhado) emitido pela instância judicial competente; ou concessão judicial da recuperação nos termos do art. 57 da Lei nº 11.101/2005, ou homologação do plano de recuperação extrajudicial, no caso de proponente em recuperação extrajudicial, nos termos do art. 164, §5º, da Lei nº 11.101/2005.

7.1.5. DA QUALIFICAÇÃO TRABALHISTA:

- a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade, comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;
- b) Declaração da interessada de que não possui em seu quadro funcional, nenhum menor de 17 (dezessete) anos desempenhando trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos.

7.1.6. PESSOA FÍSICA:

- a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;
- b) Certidão de estado civil;
- c) Cópia de comprovante de endereço em nome do interessado;
- d) Certidão de quitação de tributos e contribuições federais, estaduais e municipais;

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/10/2012
João

7.1.7. Para fins de habilitação, a verificação de documentos por parte da CPL, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

7.1.8. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

7.1.9. A critério da Comissão, poderão ser solicitadas aos interessados a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

7.1.10. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

7.1.11. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

7.1.12. O documento obtido através de sítios oficiais que esteja condicionado à aceitação via internet terá sua autenticidade verificada.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2026
jorge

Secretaria de
Planejamento, Orçamento
e Modernização



Prefeitura de
Maracanaú



7.1.13. Todos os documentos de habilitação devem ser apresentados dentro dos prazos de suas respectivas validades.

7.1.14. Na hipótese de o documento não constar expressamente o prazo de validade, este deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade.

7.1.15. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de sua emissão, quando se tratar de documentos referentes à habilitação fiscal e econômico-financeira.

7.1.16. Os documentos entregues à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO deverão ser organizados com todas as folhas **numeradas e rubricadas**, pelo representante legal da pessoa jurídica ou subscrito pela pessoa física, cujo teor indique claramente os documentos remetidos e a quantidade de folhas que integram a referida documentação.

7.1.17. A eventual falta e/ou duplicidade de numeração ou ainda de rubrica nas folhas será suprida pelo representante credenciado ou por membro da CPL na sessão de abertura do respectivo invólucro, nos termos do presente Edital.

7.1.18. Quando da apresentação de documentos autenticados com assinaturas digitais, o licitante deverá informar o **QR CODE** ou o **link** para conferência da autenticidade da referida assinatura digital.

7.1.19. A falta de data ou assinatura nas declarações elaboradas pelo(a) próprio(a) licitante e na proposta poderá ser igualmente suprida pelo Representante Legal presente à sessão, se comprovadamente possuir poderes para esse fim.

7.2. DOS DOCUMENTOS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA: APRESENTAR DENTRO DO ENVELOPE 02:

7.2.1. IMÓVEL.

7.2.1.1. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (TANTO PARA PESSOAS FÍSICAS QUANTO JURÍDICAS):

a) Demonstração da propriedade do imóvel pelo locador, ou, alternativamente, comprovação, por meio de instrumento contratual válido e vigente, de que o locador detém os direitos de uso e exploração do imóvel pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, assegurando a disponibilidade de terreno para construção ou de edificação passível de adaptação, em conformidade com as metragens, condições de acessibilidade e demais exigências estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

a.1) Para comprovação da exigência disposta anteriormente será admitida a apresentação da **matrícula atualizada do imóvel**, acompanhada de documentos que demonstrem que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel que permita edificar sobre este ou, em caso de prédio em construção, de que dispõe ou disporá do direito de locar o bem em construção.



a.1.1) A comprovação da disponibilidade do imóvel poderá ser feita mediante a comprovação da propriedade do imóvel, da posse ou por instrumento firmado perante registro público, que lhe garanta tal condição.

7.2.1.1.1.DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS DO IMÓVEL.

7.2.1.1.1.1. O(s) proprietário(s) (pessoa jurídica ou física) deverá(ão) atender as exigências de adequações no imóvel consoante previsto no Projeto Básico (Anexo I), Programa de Necessidades (Anexo II), Memorial Descritivo/Especificações Técnicas (Anexo III) e as respectivas Plantas de Engenharia.

7.2.1.1.1.2. A edificação deverá ter, conforme **ANEXO II – PROGRAMA DE NECESSIDADES**:

ÁREA TOTAL (m ²)	
ÁREA ÚTIL DOS AMBIENTES	
ÁREA ÚTIL DE CIRCULAÇÃO	COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA CONFERE COM O ORIGINAL 07 104 126 <i>João</i>
ÁREA ÚTIL DE ESTACIONAMENTO	

7.2.2. DA CARTA PROPOSTA.

7.2.2.1. A Carta Proposta deverá ser apresentada nos moldes estipulados no **Anexo VII – Modelo de Carta Proposta**.

7.2.2.2. O interessado deverá indicar na Carta Proposta o valor mensal da locação, com no máximo duas casas decimais.

7.2.2.3. Todos os participantes deverão cotar seus preços com todos os tributos cabíveis inclusos, bem como todos os demais custos diretos e indiretos necessários à modalidade de locação ora pretendida.

7.2.2.4. Quaisquer tributos, custos e despesas diretas ou indiretas omitidos na Carta Proposta ou incorretamente cotados, serão considerados como inclusos no preço, não sendo aceitos pleitos de acréscimos a esse ou qualquer outro título, salvo as previstas neste Edital e seus Anexos.

7.2.2.5. A proposta deverá contemplar qualquer modalidade tributária (ou não tributária) de isenção, não incidência ou redução de alíquota prevista na legislação vigente.

7.2.2.6. A cotação apresentada na Carta Proposta e levada em consideração para efeito de julgamento será da exclusiva e total responsabilidade do interessado.

7.2.2.7. As propostas das empresas deverão ser apresentadas, obrigatoriamente, em moeda corrente brasileira e no idioma português.

8. DA SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DOS ENVELOPES.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

Secretaria de
Planejamento, Orçamento
e Modernização



Prefeitura de
Maracanaú



8.1. Os interessados deverão apresentar, na sede da **Comissão de Licitações da Prefeitura de Maracanaú** o envelope contendo os documentos de Habilitação e a Carta Proposta, fechados e devidamente rubricados e assinados, **DE XX DE XXX DE 2026 À XX DE XXX DE 2026, no horário de xxxx**

8.2. Na sessão serão registradas em ata todas as propostas recebidas e seus valores, além dos demais documentos apresentados pelas proponentes.

8.3. Após abertos todos os envelopes e estabelecida a ordem das propostas pela ordem crescente do valor do aluguel mensal, os autos serão remetidos para análise técnica da documentação e avaliação conforme Critérios de Decisão e Atributos, estabelecidos neste Edital que, selecionado o participante, será convocado para assinatura do Protocolo de Intenções Anexo VIII - Minuta do Protocolo de Intenções.

9. PROCEDIMENTOS E ANÁLISE DOS DOCUMENTOS (PROPOSTAS).

9.1. A entrega dos envelopes de habilitação e avaliação técnica será feita até o dia e a hora previstos no preâmbulo deste Edital, na sede da Comissão de Licitações de Maracanaú.

9.2. Em seguida, a Comissão procederá a abertura dos envelopes contendo os documentos referentes à habilitação e avaliação técnica e fará a conferência destes de acordo com as exigências deste Edital, os quais serão rubricados pela Comissão e serão postos à disposição dos representantes das licitantes, para que os examinem e os rubriquem.

9.3. Na hipótese de considerar qualquer interessado inabilitado, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL fundamentará a sua decisão. Se presentes os prepostos das licitantes à sessão, o (a) Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL fará diretamente a intimação dos atos relacionados com a habilitação e inabilitação. Caso os representantes não queiram interpor recurso, esta intenção deverá ser consignada em ata, por todos assinada.

9.4. Caso não estejam presentes os prepostos das licitantes, a sessão será suspensa e a intimação dos atos referidos no item anterior será feita através XXXX, iniciando-se o prazo de 05 (cinco) dias úteis para a entrega à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL das razões da recorrente, no primeiro dia útil seguinte à publicação.

9.5. O resultado de habilitação será divulgado pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL através de publicação no XXX, iniciando-se o prazo para apresentação de recurso e contrarrazões nos moldes do item 13 do Edital.

9.6. Na ausência de qualquer representante de licitante inabilitada, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL manterá em seu poder o envelope contendo os documentos de qualificação técnica, que deverá ser retirado por representante legal da licitante, no prazo de 30 (trinta) dias da data referida no aviso que marcará a sessão de prosseguimento da licitação, sendo, após esse prazo, expurgado.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2018
gays

Secretaria de
Planejamento, Orçamento
e Modernização



Prefeitura de
Maracanaú



9.7. Decorridos os prazos e proferida a decisão sobre os recursos interpostos ou não havendo interposição de recursos, a Comissão marcará a data e o horário em que dará prosseguimento ao processo licitatório, cuja comunicação às licitantes será feita com a antecedência mínima de 24 horas (vinte e quatro horas) da data marcada, através de publicação no xxx.

9.8. Em seguida, serão abertos os envelopes contendo os documentos de AVALIAÇÃO TÉCNICA das proponentes habilitadas. Os documentos neles contidos serão lidos e rubricados pela Comissão e colocados à disposição das licitantes, para que os examinem e os rubriquem.

9.9. O julgamento dos documentos de avaliação técnica será feito pela Comissão Especial Temporária de Avaliação Técnica, designados pelo titular do órgão ou entidade da qual se origina esta licitação, através de Portaria, devendo ser emitido relatório assinado e datado por quem o emitiu e ratificado pelo titular do órgão.

9.9.1. O julgamento dos documentos de avaliação técnica é de exclusiva responsabilidade da Comissão Especial Temporária nomeada por tratar-se de objeto muito específico.

9.9.2. A Comissão Técnica procederá ao julgamento dos documentos de Avaliação Técnica segundo os critérios de Decisão e Atributos, estabelecidos neste Edital.

9.10. O julgamento com a classificação das licitantes será proferido em sessão pública. Havendo licitante ausente, a intimação do referido ato será feita através do xxxx, iniciando-se o prazo de 05 (cinco) dias para a interposição de recurso em face do resultado de classificação, a contar do primeiro dia útil seguinte à publicação do resultado. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e começará imediatamente após o encerramento do prazo do recurso.

9.11. As dúvidas que surgirem durante as sessões serão esclarecidas pelo (a) Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL, na presença dos prepostos das licitantes.

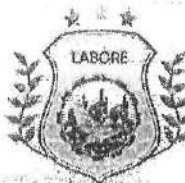
9.12. À CPL é facultado suspender qualquer sessão mediante motivo devidamente justificado e marcar sua reabertura para outra ocasião, fazendo constar esta decisão na ata dos trabalhos.

9.13. A CPL poderá, para analisar os documentos de habilitação e outros documentos, solicitar pareceres técnicos e suspender a sessão para realizar diligências a fim de obter melhores subsídios para as suas decisões.

9.14. O envelope 02 Avaliação Técnica, devidamente colado, serão rubricados pela Comissão e pelos representantes das licitantes presentes à sessão, caso esta venha a ser suspensa.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/09/2020
Jorge

Secretaria de
Planejamento, Orçamento
e Modernização



Prefeitura de
Maracanaú



9.15. Todos os documentos ficam sob a guarda da CPL, até a conclusão do processo.

9.16. Todos os procedimentos relativos aos recursos estão disciplinados neste Edital, no item 14.

9.17. Todos os procedimentos da Comissão e das licitantes durante as sessões serão registrados em ata.

9.18. Todos os atos relativos ao procedimento da presente Chamada Pública serão realizados na **COMISSÃO DE LICITAÇÕES DA PREFEITURA DE MARACANAÚ**, situada na Avenida Durval Tomaz de Souza, nº 150, Centro Administrativo 6 de Março, Bairro Jereissati I, CEP 61.905-430, Maracanaú/CE;

9.19. No caso de decretação de feriado que coincida com a data designada para entrega dos ENVELOPES e sua abertura, esta licitação realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, na mesma hora e mesmo local, podendo, no entanto, a Comissão definir outra data, horário e até local, fazendo a publicação e divulgação na mesma forma do início.

9.20. Os recursos deverão se embasar exclusivamente em possíveis irregularidades/inconformidades com o regulamento disposto neste Edital, não cabendo a inclusão de novos documentos, que deverá ser encaminhado por meio do xxxx, sendo necessário realizar **PRÉVIO CADASTRO**, nas datas e horários previstos.

9.21. Os recursos deverão ser endereçados à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – CPL, informando o número desta Chamada Pública, e interpostos mediante petição digitalizada e assinada por quem de direito, contendo as razões de fato e de direito com as quais impugna a decisão adversa.

9.22. Será inabilitada a proponente interessada que não apresentar os documentos de Habilitação, e desclassificada a que não apresentar os documentos de Qualificação Técnica ou apresentá-los em desconformidade com as regras dispostas neste Edital.

10. DA SELEÇÃO.

10.1. A seleção do interessado se dará mediante:

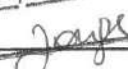
- 1ª FASE: Avaliação das documentações relacionadas no item 7.1. – DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO;
- 2ª FASE: Avaliação da Carta Proposta apresentada, e;
- Decisão conforme Critérios de Decisão e Atributos definidos neste Edital (Avaliação Técnica).

10.2. A Carta Proposta do interessado qualificado será avaliada pela Comissão Especial Temporária;

10.3. Para fins de avaliação, o valor do aluguel, contido na Carta Proposta apresentada pelo interessado, **deverá estar limitado ao valor máximo referencial de mercado avaliado**, como potencial locação no modelo sob medida, a partir das características do imóvel proposto (área construída, localização, estado de conservação e padrão de acabamento);

10.4. O limite máximo de valor de mercado para locação de imóvel será de **caráter eliminatório** e servirá para fins de avaliação das propostas, objetivando nortear a Administração Pública na seleção das propostas apresentadas face aos valores de mercado previamente apurados e de acordo com as características próprias do imóvel ofertado;

10.4.1. Para fins de avaliação pela **COMISSÃO ESPECIAL TEMPORÁRIA**, o valor do aluguel, contido na Carta Proposta apresentada pelo interessado, **deverá estar limitado ao valor máximo referencial de mercado** avaliado previamente como potencial locação no modelo sob medida, **a partir das características do imóvel proposto** (área construída, localização, estado de conservação e padrão de acabamento):

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA CONFERE COM O ORIGINAL 07/04/26 		Limite Máximo
Valor da Locação/mês	R\$ 252.000,00	

10.5. Todos os participantes deverão cotar seus **preços com todos os tributos cabíveis inclusos, bem como todos os demais custos diretos e indiretos** necessários ao atendimento das exigências do Edital e seus anexos;

10.6. A seleção do interessado não gera quaisquer direitos subjetivos à futura contratação, prestando-se apenas como prospecção de mercado para fundamentar possível contratação por parte da Administração Pública Municipal.

11. DOS CRITÉRIOS DE DECISÃO E ATRIBUTOS.

11.1. A Chamada Pública não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada à CPL, tampouco a que tiver ofertado menor valor estimativo. A CPL reserva-se ao direito de escolher a proposta que melhor atenda aos interesses da Administração. Todavia, a seleção da melhor proposta entre as qualificadas levará em consideração, em especial, o estabelecido no Programa de Necessidades;

11.2. Além do estabelecido no Programa de Necessidades, deverão ser levados em consideração os critérios dispostos nos atributos das variáveis de decisão (Quadro 1).

11.3. A COMISSÃO ESPECIAL TEMPORÁRIA, após avaliação das documentações, decidirá conforme Critérios de Decisão e Atributos, a seguir exposto:

Quadro 1 – Atributos das Variáveis de Decisão

ATRIBUTOS	
1	Adequação do imóvel às necessidades da Administração (Atributo Macro)
1.1	Espaço físico
1.2	Localização
1.3	Aspectos Construtivos (instalações e estruturas do imóvel)
1.4	Segurança da área e entorno
2	Mobilidade Urbana (Atributo Macro)
2.1	Estacionamento local ou na vizinhança
2.2	Ruas com boas estruturas físicas
2.3	Facilidade para mobilidade (modais de transporte)
2.4	Proximidade das zonas de interesse

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/10/12
Jorge

11.4. Cada membro da Comissão atribuirá nota individual para os atributos específicos (subitens dos Atributos macros, conforme Quadro 1) levando em consideração os pesos citados abaixo:

Pesos para os Atributos Específicos	Peso
Não Atende	0
Satisfatório	1
Plenamente Satisfatório	2

11.4.1. As notas para cada atributo específico, atribuídas individualmente por cada membro da Comissão, serão somadas e o resultado será a nota do Atributo Macro.

11.4.2. A soma dos Atributos Macros 1 e 2 (conforme Quadro 1 dos Atributos macros) será de, no máximo 16, após atribuição da pontuação individual, pelo membro da Comissão.

11.4.3. Após a soma da pontuação de todos os membros da Comissão, será calculada a média dos atributos Macros.

11.4.3.1. A média dos atributos macros equivale à soma das pontuações resultantes de cada membro e depois divide-se pelo número de membros conforme a fórmula a seguir:

$$MAM = \frac{PM_1 + PM_2 + \dots + PM_n}{N}$$

Onde:

MAM = Média dos Atributos Macros

PMN = Pontuação do Membro 1, 2...

N = Números de membros votantes

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07 104 126
Jorge

11.4.3.2. A Pontuação do Membro N (PMN) é calculada pela seguinte fórmula:

$$PM_n = PS_1 + PS_2 + \dots + PS_8$$

Onde:

PMN = Pontuação do Membro N

PS1 = Pontuação do Subitem 1 (1.1 do Quadro 1) do Membro 1. São oito (8) subitens (de 1.1 a 2.4 conforme Quadro 1, o que equivale a oito itens)

11.4.3.3. A média de cada atributo específicos (MAE) (subitens dos atributos macros conforme Quadro 1), levando em consideração os pesos citados acima e conforme cálculo abaixo, não poderá ser menor que 0,5, sob pena de não aceitação da proposta.

$$MAE = \frac{PAEM_1 + PAEM_2 + \dots + PAEM_n}{N}$$

Onde:

Onde:

MAE = Média do Atributos Específico (calcula-se para cada um dos oito (8) atributos específicos)

PAEMN = Pontuação do Membro N para o Atributo Específico 1.1, 1.2, ou 1.3

N = Números de membros votantes.

11.4.4. Será considerada a melhor proposta aquela que obtiver a maior média dos Atributos Macros calculada nos moldes do item 10.4.3.1.

11.5. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, a classificação dar-se-á por sorteio entre as proponentes em condições de igualdade, em ato público que possibilite o acompanhamento pelos interessados.

12. DA CONVOCAÇÃO.

12.1. A presente Chamada Pública tem o condão de realizar uma prospecção no mercado imobiliário para viabilizar futura contratação, uma vez selecionada a melhor proposta.

12.1.1. O proponente será convocado para assinatura do Protocolo de Intenções e elaboração de todos os projetos previstos neste termo.

12.2. O proponente selecionado para assinatura do Protocolo de Intenções deverá arcar com todos os riscos e custos que envolvem a sua atividade, desde a elaboração dos projetos até a entrega do imóvel, e os que porventura venham a ocorrer durante a vigência do Protocolo de Intenções.

12.2.1. O proponente selecionado deverá apresentar, no prazo máximo de 02 (dois) meses, contado da assinatura do Protocolo de Intenções, todos os projetos técnicos necessários à implantação do empreendimento, devidamente compatibilizados entre si e em conformidade com a legislação vigente, compreendendo, no mínimo:

- a) Projeto elétrico;
- b) Projeto lógico;
- c) Projeto hidrossanitário;
- d) Projeto de prevenção e combate a incêndio, incluindo SPDA;
- e) Projeto de climatização;
- f) Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS;
- g) Projeto de Licenciamento de Publicidade.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2016

gaj

12.2.2. A elaboração, a aprovação junto aos órgãos competentes, bem como quaisquer ajustes ou adequações eventualmente exigidos, correrão por conta exclusiva do proponente, sem ônus adicional para a Administração, observados os riscos inerentes à atividade, nos termos deste Edital.

12.3. Uma vez aprovados todos os projetos nos termos do Protocolo de Intenções, o proponente possuirá o **prazo de 10 (dez) meses** para construção e disponibilização do imóvel para plena ocupação pela Administração Pública, que fiscalizará e aprovará mediante relatório circunstanciado, por servidores especialmente designados, constatando que o imóvel preenche todos os requisitos e as condições previstas neste Edital.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/10/2016
gajg

Secretaria de
Planejamento, Orçamento
e Modernização



Prefeitura de
Maracanaú



12.4. Durante a execução da obra, equipes da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano – SEINFRA, poderão vistoriar as obras para verificação do fiel cumprimento das obrigações assumidas.

12.4.1. Estas visitas serão devidamente agendadas com o interessado ou seu representante legal, identificado no protocolo de intenções.

12.4.2. No caso de detecção de incompatibilidades entre o especificado e o executado, a qualquer tempo, serão solicitadas as adequações necessárias a serem executadas para atendimento das condições de locação.

13. DA LOCAÇÃO.

13.1. A Administração Pública **PODERÁ OU NÃO** firmar contrato de locação, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, com o selecionado nesta Chamada Pública.

14. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO, RECURSOS E IMPUGNAÇÕES.

14.1. Os **esclarecimentos** de dúvidas quanto ao Edital e seus Anexos poderão ser solicitados à Comissão de Licitações de Maracanaú por meio por escrito ou por meio eletrônico, até 05 (cinco) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da licitação.

14.1.1. Nos pedidos de esclarecimentos encaminhados, os interessados deverão se identificar (CNPJ, Razão Social e nome do representante que pediu esclarecimentos, se pessoa jurídica, e CPF para pessoa física), e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail);

14.1.2. Os esclarecimentos prestados por escrito e por meio eletrônico serão estendidos a todos também através de disponibilização no xxxxx.

14.1.3. Não serão aceitos comunicados verbais, nem pedidos de esclarecimentos formulados após o prazo aqui estabelecido;

14.2. Qualquer cidadão é parte legítima para **impugnar** este Edital diante de alguma irregularidade.

14.2.1. A impugnação do Edital e de seus Anexos deverá ser encaminhada à Central de Licitações da Prefeitura de Maracanaú e em suas razões dirigida à autoridade que assinou o Edital e protocolizada via xxxxx, até 05 (cinco) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da licitação.

14.2.2. Nas impugnações encaminhadas, os interessados deverão se identificar (CNPJ, Razão Social e nome do representante que impugnou o Edital, se pessoa jurídica, e CPF para pessoa física), e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).

14.2.3. A **impugnação** ou o recurso interposto em desacordo com as condições deste Edital e seus Anexos não serão conhecidos.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/10/2016
Jorge

Secretaria de
Planejamento, Orçamento
e Modernização



Prefeitura de
Maracanaú



14.3. Encerrada a licitação, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - CPL divulgará no xxxxx os atos de adjudicação do objeto e de homologação do certame.

14.4. Divulgada a decisão, pela CPL, em face do ato de julgamento (declaração da vencedora), se dela discordar, o interessado terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para **interpor recurso**, contados a partir da data de intimação ou da lavratura da ata da sessão.

14.4.1. O **recurso** deverá ser interposto junto à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – CPL através do xxxxxxxx, endereçadas à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – CPL. A recorrente deverá se identificar (CNPJ, Razão Social e nome do representante, se pessoa jurídica, e CPF para pessoa física), e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).

14.4.2. As razões do **recurso** deverão ser dirigidas à SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN do Município de Maracanaú, por intermédio da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO-CPL, fazendo subir o recurso àquela autoridade que, neste caso, proferirá a decisão final do recurso dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do seu recebimento.

14.4.3. O **recurso** terá efeito suspensivo.

14.5. O prazo para apresentação de **contrarrazões** será o mesmo do recurso e começará imediatamente após o encerramento do prazo a que se refere o item acima.

14.5.1. Os arquivos eletrônicos com textos das **razões e contrarrazões** deverão ser enviados através do xxxxxxx.

14.6. **Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia de início e incluir-se-á o do vencimento.**

14.7. Os prazos previstos neste Edital e seus Anexos iniciam e expiram exclusivamente em dia de expediente no âmbito da Comissão de Licitações da Prefeitura de Maracanaú.

15. DA CONTRATAÇÃO.

15.1. Em sendo decidida a contratação mediante inexigibilidade de licitação, as obrigações a serem pactuadas entre as partes serão **formalizadas por termo de contrato**, celebrado entre a SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN, a ser denominada LOCATÁRIA, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/1991 e supletivamente pela Lei nº 14.133/21 e demais normas legais pertinentes, que tratam da celebração de contratos de locação com a administração pública.

15.2. Nos casos de descumprimento das obrigações por parte do(a) LOCADOR(A), a LOCATÁRIA poderá aplicar-lhe as sanções previstas em contrato.

15.3. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato fica vedado ao LOCADOR reaver o imóvel alugado.

16. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
04/04/2012
Jorge

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



16.1. Eventual contrato de locação terá o **prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, prorrogável por até 60 (sessenta) meses**, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/21, se conveniente e oportuno para as partes, e desde que comprovada a adequabilidade do valor da locação aos parâmetros mercadológicos e a legislação pertinentes. Contudo, os efeitos relativos à locação somente iníciam a partir do recebimento definitivo do imóvel.

17. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO IMÓVEL:

17.1. O imóvel deverá ser entregue mediante a disponibilização das chaves com a infraestrutura adequada aos padrões exigidos, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado para avaliação preliminar da administração, no prazo máximo de 10 (dez) meses contados da assinatura da ordem de serviço.

17.2 No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas no Projeto Básico e demais anexos.

17.3 Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pela SEPLAN.

17.4 No ato de entrega provisória, o imóvel deverá apresentar contas de água e esgoto e energia elétrica quitadas e com corte técnico, para que estejam livres para pedido de mudança de titularidade e religação em nome da administração.

18. DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO IMÓVEL:

18.1. A administração emitirá o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel. Esse termo apenas será emitido caso o imóvel atenda a todas as características previstas neste instrumento e caso eventuais pendências informadas pela área técnica da administração.

18.2 Constarão como anexos do termo de recebimento definitivo todas as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio, tais como elevadores, plataformas, bombas, motores de portões ou cancelas, centrais de detecção de incêndio, nobreaks, geradores etc.

18.3 Além do previsto no subitem anterior, constarão como anexos do termo de recebimento definitivo os seguintes documentos:

18.3.1 Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros;

18.3.2 Habite-se e Certificado de Inspeção Predial fornecidos pela Prefeitura de Maracanaú;

18.3.3 Jogo impresso e uma cópia em DVD com arquivos em dwg e pdf, de todos os projetos arquitetônicos;

18.3.4 Toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas de água e de energia elétrica.



18.4 Os órgãos municipais passarão a ocupar o imóvel no período entre o recebimento provisório e o recebimento definitivo.

19. DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE.

19.1. O contrato oriundo do presente processo será assinado em até ____ (____) dias após conhecido o melhor classificado da presente Chamada Pública.

19.2. O pagamento da locação iniciará após a emissão do termo de recebimento definitivo do imóvel, devendo este estar em total conformidade com o disposto no Projeto Básico.

19.3. Haverá carência de 30 (trinta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do recebimento definitivo do imóvel.

19.4. O valor mensal do aluguel definido após a conclusão do certame deverá ser pago até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao vencido.

19.5. O proponente deverá indicar o valor unitário pretendido para a locação, em R\$/m² (reais por metro quadrado) de área construída, e o valor mensal total, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo as condições do imóvel a ser construído ou adaptado.

19.6. Com vistas a viabilizar o pagamento do valor devido a título de locação por parte da LOCATÁRIA, caberá ao(a) LOCADOR(A), no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis posteriores ao mês devido, protocolar a solicitação para pagamento acompanhada das certidões comprobatórias de sua regularidade fiscal, nos termos da Lei nº 14.133/21.

19.7. O pagamento dos valores mensais de aluguel será efetuado mediante crédito em conta corrente em nome da CONTRATADA, exclusivamente no BANCO xxxxxx

19.8. O primeiro pagamento só será feito após a apresentação da documentação referente a licenças, seguros, alvarás e matrícula da obra no CREA e no INSS.

19.9. Todos os valores que forem devidos a título de aluguel ou reajuste deverão ser pleiteados pela locadora dentro do prazo de vigência do contrato.

19.10. O eventual reajuste de valores cobrados a título de aluguel somente ocorrerá mediante solicitação expressa do locador e decorrido o interregno mínimo de um ano do recebimento definitivo, será calculado pelo IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice IPCA, prevalecendo o que for menor, no respectivo período acumulado de 12 (doze) meses.

19.11. Compete ao locador pleitear a aplicação do reajuste anual do contrato até o implemento do novo fato gerador do reajuste (novo interregno mínimo de 12 meses), sob pena de preclusão do direito.

19.12. Ocorrerá também a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2020
Jorge

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



19.13. Durante o prazo de duração contratual não haverá, em nenhuma hipótese, revisão do valor avençado a título de aluguel.

20. DA FONTE DE RECURSOS.

20.1. A despesa decorrente desta contratação correrá à conta de dotação consignada ao orçamento:

21. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

21.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/21, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

21.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- I) Advertência: quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- II) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Termo, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- III) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Termo, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)

IV) Multa:

(1) A sanção de multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato, conforme §3º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

(2) O atraso superior a 60 (sessenta) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.

21.3. A aplicação das sanções previstas no contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração (art. 156, §9º da Lei n. 14.133/2021);

21.4. Todas as sanções previstas neste Termo poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º da Lei n. 14.133/2021);

21.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei n. 14.133/2021);

21.4.2. O valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao Tesouro Municipal no prazo de 05 (cinco) dias a contar da notificação ou decisão do recurso, por meio de Documento de Arrecadação Municipal DAM;

21.4.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo contratante ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada (se houver) ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º da Lei n. 14.133/2021);

21.5. A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do art. 156 realizar-se-á em processo administrativo de responsabilização que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

21.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º da Lei n. 14.133/2021):

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

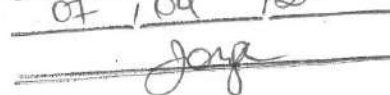
c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para o contratante;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

21.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021 ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificadas como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/10/2026




mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133/2021);

21.8. A personalidade jurídica do contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei nº 14.133/21 ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133/2021);

21.9. O contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (art. 161 da Lei nº 14.133/2021);

21.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei n. 14.133/21.

21.11. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito do licitante, o valor devido será cobrado administrativamente ou inscrito como Dívida Ativa do Município e cobrado mediante processo de execução fiscal, com os encargos correspondentes.

21.12. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO: As sanções serão aplicadas após regular processo administrativo, assegurada à ampla defesa e o contraditório.

22. DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

22.1. As licitantes devem observar e o contratado deve observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de licitação, de contratação e de execução do objeto contratual.

Para os propósitos desta cláusula, definem-se as seguintes práticas:

- a) "**prática corrupta**": oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem com o objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução de contrato;
- b) "**prática fraudulenta**": a falsificação ou omissão dos fatos, com o objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;
- c) "**prática colusiva**": esquematizar ou estabelecer um acordo entre duas ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;



d) **"prática coercitiva"**: causar dano ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou afetar a execução do contrato;

e) **"prática obstrutiva"**:

(i) destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsas aos representantes do organismo financeiro multilateral, com o objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista, deste Edital;

(ii) atos cuja intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção.

22.2. Na hipótese de financiamento, parcial ou integral, por organismo financeiro multilateral, mediante adiantamento ou reembolso, este organismo imporá sanção sobre uma empresa ou pessoa física, inclusive declarando-a inelegível, indefinidamente ou por prazo determinado, para a outorga de contratos financiados pelo organismo se, em qualquer momento, constatar o envolvimento da empresa, diretamente ou por meio de um agente, em práticas corruptas, fraudulentas, colusivas, coercitivas ou obstrutivas ao participar da licitação ou da execução um contrato financiado pelo organismo.

22.3. Considerando os propósitos das cláusulas acima, a licitante vencedora, como condição para a contratação, deverá concordar e autorizar que, na hipótese de o contrato vir a ser financiado, em parte ou integralmente, por organismo financeiro multilateral, mediante adiantamento ou reembolso, permitirá que o organismo financeiro e/ou pessoas por ele formalmente indicadas possam inspecionar o local de execução do contrato e todos os documentos, contas e registros relacionados à licitação e à execução do contrato.

23. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

23.1. A participação do interessado pressupõe o conhecimento e aceitação de todas as condições previstas neste Edital, não sendo consideradas quaisquer condições apresentadas em desconformidade com as suas exigências.

23.2. Não serão considerados os envelopes (documentos de proposta e habilitação) entregues após o prazo (dia e hora), bem como aqueles entregues, a tempo, em local diferente do determinado no preâmbulo deste Edital e que não tenham chegado à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO até o fim do prazo de recebimento estabelecido.

23.3. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.

23.4. É facultada à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO ou à autoridade superior da PMM, em qualquer fase da Chamada, determinar a promoção de diligência, destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo de Chamada Pública, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar no ato da sessão pública.



23.5. A presente Chamada Pública poderá ser anulado em qualquer tempo, desde que seja constatada irregularidade no processo e/ou em seu julgamento, ou revogado por conveniência da PMM, sem que caiba aos interessados qualquer indenização, podendo a PMF optar pela realização de outro procedimento para a consecução do interesse público pretendido.

23.6. Toda a documentação fará parte dos autos e não será devolvida aos interessados, ainda que se trate de originais.

23.7. Os prazos estabelecidos neste Edital se iniciam e se vencem somente em dia de expediente na Comissão de Licitações do Município de Maracanaú.

23.7.1. Na hipótese de não haver expediente normal na data prevista para a abertura da presente Chamada, ficará esta transferida para o primeiro dia de funcionamento regular desta Instituição, no mesmo local e horário anteriormente estabelecidos.

23.8. O interessado é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da Chamada Pública. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará imediata desclassificação do interessado que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, a rescisão do Contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

23.9. O desatendimento de exigências formais não essenciais não implicará o afastamento do interessado, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta, e que não acarrete prejuízos para o objeto da Chamada Pública e para qualquer dos interessados.

23.10. A partir da apresentação da proposta no procedimento, independentemente de declaração ou de aceitação expressa, a empresa passa a ser obrigada a cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenha acesso em razão do certame ou da execução do objeto.

23.11. Fica estabelecido o Foro de Maracanaú/CE para dirimir quaisquer controvérsias acerca dos termos deste Edital.

23.12. Caso haja necessidade ou interessado opte por apresentar algum documento assinado digitalmente, tendo em vista a autenticidade da assinatura e integridade do documento, que estes venham devidamente acompanhados com QRCode ou link de validação, sob pena de desclassificação no certame.

Maracanaú, ____ de ____ de 2026.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/09/26
Joyce

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2026
Jorge

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



ANEXO V – JUSTIFICATIVA PARA O BTS OU “BUILT TO SUIT” (BTS)

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar, de forma técnica, administrativa, econômica e jurídica, a adequação da adoção da modalidade Built to Suit – BTS para atendimento da necessidade da Administração Pública Municipal de Maracanaú, consistente na disponibilização de imóvel destinado a abrigar, de forma integrada, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, a Secretaria de Finanças – SEFIN, inclusive o Setor de Tributação, bem como a Controladoria-Geral do Município – CGM, a Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM e, conforme a modelagem final da contratação, outros órgãos correlatos previstos no planejamento administrativo.

A necessidade da contratação decorre da comprovada insuficiência da infraestrutura física atualmente disponível para o adequado funcionamento das unidades administrativas envolvidas, situação que vem comprometendo a organização institucional, a integração entre setores, a preservação de informações e documentos, a eficiência dos fluxos internos de trabalho e a qualidade do atendimento ao público. O cenário atual evidencia limitações operacionais, sobreposição de atividades, inadequação de espaços administrativos e restrições à expansão ordenada da estrutura municipal, em contexto de crescimento contínuo do Município e de ampliação das demandas institucionais.

No curso do Estudo Técnico Preliminar, foram examinadas as alternativas possíveis para o enfrentamento da demanda, incluindo: a readequação ou ampliação de imóvel público já existente; a locação convencional de um único imóvel; a locação de múltiplos imóveis; e a locação de imóvel na modalidade Built to Suit. A análise comparativa demonstrou que, embora as demais alternativas apresentem vantagens pontuais, a solução BTS se revelou a mais adequada ao interesse público, por permitir a disponibilização de estrutura concebida ou adaptada especificamente para as necessidades funcionais da Administração, com racionalidade operacional, centralização dos serviços e melhor aderência aos requisitos técnicos definidos no planejamento.

A modalidade Built to Suit caracteriza-se pela contratação de imóvel não residencial a ser previamente adquirido, construído, ampliado, adaptado ou substancialmente reformado pelo particular, de acordo com as especificações definidas pelo futuro ocupante, para posterior locação por prazo determinado, com prevalência das condições livremente