

Termo de Referência 2/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
2/2024	443048-UNID. AVANÇADA DE ADM. E FINAN.FOZ DO IGUAÇU	FRANCIELLE COSTA PRACIDELLI	04/03/2024 13:55 (v 1.1)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	3/2024	02127.000051/2024-16

1. TR

CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Contratação de serviços de locação de imóvel situado à Avenida Conde Matarazzo, nº 345 - Centro, em Antonina/PR para abrigar a sede administrativa do Núcleo de Gestão Integrada ICMBio Antonina-Guaraqueçaba em Antonina, Estado do Paraná, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR ANUAL	VALOR TOTAL (36 MESES)
1	Locação de imóvel para abrigar a sede administrativa do NGI Antonina-Guaraqueçaba em Antonina/PR	4316	serviço	36 meses	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00	R\$ 252.000,00

O prazo de vigência da contratação é de 36 (trinte e seis) meses, contados a partir de sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

O serviço é enquadrado como continuado devido a permanência da necessidade a ser satisfeita ser contínua até que a Unidade detenha de sede própria e não dependa mais do serviço locatício. É fato que a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se caracteriza como serviço de natureza continuada, pois a necessidade de contratação se estenderá por mais de um exercício, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando a premissa de que se trata de necessidade prolongada e contínua, cuja interrupção comprometeria os trabalhos da Unidade, conforme o Estudo Técnico Preliminar.

Pretende-se realizar a presente contratação por meio de inexigibilidade de licitação na forma do Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 uma vez que o mercado imobiliário da região é restrito devido a dificuldade de se encontrar imóveis disponíveis conforme se verifica nos quatro chamamentos públicos realizados no processo 02127.000811/2021-42. Além do exposto está configurado a vantajosidade pelo **valor do metro quadrado ser inferior ao parâmetro estabelecido pela pesquisa imobiliária realizada, conforme mapa comparativo de preços e orçamentos obtidos (Doc. SEI 13480251), em que o valor médio registrado do metro quadrado por ÁREA TOTAL foi de R\$ 12,30 e no imóvel apresentado o valor é bem inferior a média registrada, sendo de R\$ 5,15 o metro quadrado por área total.** Logo, esse imóvel interessa à administração do NGI ICMBio Antonina Guaraqueçaba, de modo que pelo critério de localização é o indicado pela gestão da UC.

FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2023, conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP:

Data de publicação no PNCP:

Id do item no PCA:

Classe/Grupo:

Identificador da Futura Contratação:

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

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Pretende-se prover o NGI Antonina Guaraqueçaba/PR de instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre. Com base nas informações do Estudo Técnico Preliminar (ETP) digital nº 01/2024 -UASG 443048 (Doc. SEI 17906429) - Anexo I do presente documento e nas diretrizes do *Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional* e da Portaria Conjunta n.º 38/2020, foram elaborados os documentos Programa de Necessidades e Checklist para Apuração dos Atributos dos Imóveis, documentos apêndice ao ETP (docs. SEI 17906015 e 17906121 respectivamente), que apresentam características obrigatórias e cálculos das áreas mínimas do imóvel a ser contratado, bem como seus requisitos arquitetônicos, construtivos e ambientais desejáveis. Destaca-se as seguintes características obrigatórias em relação ao tamanho do imóvel a ser locado:

O imóvel deve possuir área mínima total (interna + externa) de 187.3 m², considerando a área interna mínima de 145,3m² e área externa mínima de 42m² (área suficiente para guardar duas caminhonetes e equipamentos).

Considerou-se nesse cálculo uma área mínima para trabalho individual da população fixa (56 m²), uma área mínima para trabalho coletivo (12 m²), uma sala de reuniões (27,5 m²), área de recepção (16m²), um banheiro masculino (5,4 m²) e um banheiro feminino (5,4 m²), cozinha com copa ou espaço para refeições (mínimo 8 m²), área de serviço (mínimo 6 m²), depósito/almoxarifado (9 m²). A sala de chefia é um cômodo desejável porém não obrigatório, dessa forma, descontou-se do cálculo realizado no Programa de Necessidades, esta área relativa à Sala da Chefia. Para a área externa considerou-se a demanda básica de estacionamento/garagem para no mínimo 02 (duas) caminhonetes oficiais.

Não é obrigatório que os espaços sejam divididos em cômodos exatamente conforme especificado no item anterior, poderá ser aceito imóvel que apresenta uma distribuição de espaço diferente desde que o seu projeto arquitetônico atenda às necessidades/atividades precípua da Administração.

Na data de celebração do contrato de locação, o imóvel, preferencialmente, deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas, em plenas condições de ocupação e uso.

O proprietário do imóvel, caso necessário, deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado dos diversos serviços do NGI Antonina-Guaraqueçaba conforme previsto neste Termo de Referência e demais anexos, realizando as adequações necessárias no *layout*, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender ao padrão de infraestrutura do ICMBio previstos nestes documentos supracitados.

O locador deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

Tendo em vista que a contratação em análise se submete principalmente à Lei n.º 8.245/91, é possível que a avença seja celebrada com período de vigência distinto daquele estabelecido pela Lei n.º 14.133/2021. Dessa forma o prazo de vigência a ser firmado é de 36 (trinte e seis) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o máximo de 10 anos, nos termos do artigo 51 da Lei n.º 8.245/91 e demais, desde que os preços adotados estejam em conformidade com os valores usuais de mercado na região.

Considerando a possibilidade de sucesso na aquisição da nova sede da unidade ou qualquer outra disponibilidade a título gratuito que venha ocorrer como uma cessão, o contrato deverá conter cláusula que possibilite a rescisão contratual sem ônus para a Autarquia.

As especificações tratadas no presente item e no item 5 constituem diretrizes para a contratação, requisitos que devem guiar a escolha do imóvel. Deve ser analisada, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios ou requisitos presentes nos itens supracitados, seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Admite-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais:

O imóvel deve ser em alvenaria, preferencialmente casa térrea, mas pode ser sobrado ou outras possibilidades, no caso de ser um sobrado a área no piso térreo deve ser suficiente para atender a área de recepção (área mínima de 16m²) e para se realizar o atendimento ao público e deverá ter ao menos um banheiro com fácil acesso, por questões de acessibilidade.

O imóvel deve possuir teto com forro e ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente 2,40 a 3 metros, ou maior, se assim for exigido pela legislação local.

No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos.

A estrutura do imóvel devem estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.

As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes), devendo ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pela Autarquia.

O imóvel deve apresentar área externa onde seja possível manobrar e estacionar no mínimo duas caminhonetes e possuir preferencialmente garagem coberta, que possa servir como estacionamento e/ou área de depósito de materiais e equipamentos;

As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser preferencialmente incolores e lisos a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.

O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade pelas pessoas portadoras de necessidades especiais.

O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.

O imóvel deve ser cercado ou com muro e preferencialmente dispor de grades de segurança nas aberturas (janelas e portas).

O imóvel deverá apresentar instalações elétricas em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.

O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

O teto, piso e paredes do imóvel deverão ser revestidos com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas.

Os banheiros devem estar em bom estado, com espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários.

As pias, tanques e lavatórios podem ser com ou sem colunas, ou ainda apoiados em tampos de mármore, granito ou acrílico.

As portas internas devem ser em madeira. Todas as portas devem contar com tranca, principalmente nos banheiros.

Os banheiros também devem contar com janela de ventilação ou sistema de exaustão.

Outros Aspectos Arquitetônicos e Construtivos:

Pisos

O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo cerâmica, madeira ou carpete de boa qualidade, preferencialmente em cor clara.

Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados a cada ambiente e sua destinação.

Os pisos não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia.

Os pisos externos e passeios podem ser em cimento áspero, ladrilhos, placas de concreto ou outro acabamento.

Paredes

As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).

As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica, porcelanato ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

Forros

Os forros devem ser modulados e removíveis, em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

Acessibilidade

O imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que tratam da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:

- pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora

de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);

- 2% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência, reservadas e sinalizadas perto do acesso e 5% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas idosas, reservadas e sinalizadas perto do acesso (aspecto desejável porém não obrigatório);
- rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível (aspecto desejável porém não obrigatório);
- calçadas sem barreiras nas proximidades da edificação (aspecto desejável porém não obrigatório);
- todos os pavimentos devem poder ser acessados por pessoa em cadeira de rodas - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade;
- instalação de piso tátil direcional e de alerta (aspecto desejável porém não obrigatório);
- corredores com largura adequada e sem obstáculos;
- o edifício deverá dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Aspectos de Localização do Imóvel

O imóvel deve estar localizado no município de **Antonina ou Morretes, Estado do Paraná**, preferencialmente na região central dessas cidades ou em bairros bem estruturados/urbanizados dessas cidades. A rua onde está situado o imóvel deve ser ampla, facilitando estacionamento e manobras e sem histórico de alagamentos, para facilidade de acesso do cidadão. Porém, em se tratando de imóveis fora da região central é relevante salientar que este deve estar disposto onde seja permitida a estruturação de uma sede de órgão público, não estando sujeita a eventuais restrições por legislações locais (e.g. Plano Diretor da cidade).

A escolha do imóvel deve priorizar área central da cidade, de fácil acesso, de modo que este se encontre próximo a estações ou pontos de transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros.

Também considera-se desejável (porém não obrigatória) a proximidade do imóvel à garagem náutica/ marinas, ou local que dê acesso por embarcação à Baía de Antonina, visando atender a demanda do NGI de deslocamento pelo mar até as Unidades de Conservação.

O imóvel e as ruas de acesso a ele devem possibilitar o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte.

As vias em torno do imóvel não devem ser sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.

Aspectos relacionados às instalações prediais

Instalações Elétricas e Eletrônicas

As instalações elétricas devem estar em perfeito estado de uso e de acordo com normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e pelas repartições públicas locais competentes.

O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.

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

O projeto elétrico deve contemplar os seguintes itens (característica desejável):

- alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação;
- circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

- circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede;
- disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410;
- circuitos de iluminação de emergência;
- circuitos para instalações dos aparelhos de ar-condicionado;
- sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;

As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR n.º 5.410, NBR ISO/CIE 8995-1, NBR NM 280, NBR n.º 7.288, suas atualizações e demais normas correlatas.

Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser preferencialmente independentes entre si.

Cada ambiente coletivo deverá preferencialmente possuir interruptor independente para ligar e desligar sua iluminação. O prédio inteiro deverá, também, possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito.

No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20% (preferencialmente).

A carga para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira, bebedouro ou purificador de água e forno de micro-ondas (preferencialmente).

A proponente deverá fornecer uma cópia dos projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado aprovados, executados e em vigor nas instalações da edificação (preferencialmente).

O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados (preferencialmente).

Instalações Hidrossanitárias

As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a condição de utilização das louças, metais e válvulas.

As instalações hidrossanitárias deverão guardar conformidade com a ABNT NBR 5626 e normas correlatas.

A caixa d'água, que também deverá estar em perfeitas condições de uso, deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício. O reservatório de água deve contar com capacidade suficiente para atendimento à sede por no mínimo 2 (dois) dias.

O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) copa, equipada com pia, torneira, bem como 1 (uma) área de serviço com tanque e torneira.

Os banheiros devem contar com exaustão ou ventilação, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

O imóvel deve dispor preferencialmente de drenos embutidos na alvenaria para equipamentos de ar-condicionado, dependendo do sistema de climatização.

Sistema de Refrigeração

O imóvel deve comportar a instalação de aparelhos de ar-condicionado que serão instalados pelo ICMBio nos locais necessários, devendo preferencialmente apresentar a estrutura preparatória para a instalação.

Instrumentos de prevenção e combate à incêndio

Preferencialmente, o imóvel deverá conter instrumentos de detecção e combate a incêndios com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas vigentes e determinações do Corpo de Bombeiros, tais como sinalização de emergência, extintores, mangueiras, entre outros.

A falta desses instrumentos para prevenção e combate a incêndio será analisada pela Administração e poderá ser objeto de negociação com o(a) locador(a) e/ou serão posteriormente instalados pelo ICMBio, devendo o(a) proprietário(a) do imóvel a ser locado, estar de acordo e autorizar todas as adequações que se fizerem necessárias para que o imóvel cumpra com esses requisitos.

proprietário(a) também deve estar ciente de que adaptações nos espaços do imóvel poderão se fazer necessárias para cumprir com os requisitos de acessibilidade do imóvel previstos nas mencionadas leis, portanto o proprietário deverá estar de acordo e autorizar quaisquer adequações que venham a ser necessárias ao cumprimento dessas leis, que poderão ser realizadas pelo ICMBio após a locação.

Requisitos Ambientais e de Sustentabilidade

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

O imóvel preferencialmente deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência e contar com janelas envidraçadas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente.

Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadoras ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.

Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.

Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

Sugere-se a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao imóvel, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015 e pelo Decreto n.º 5.296/2004, reforçados pela Portaria n.º 323, de 10 de setembro de 2020, pelo *Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional* e pelo *Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União*.

O proprietário(a) deve estar ciente de que caso seja necessário realização de adaptações no imóvel para cumprir com os requisitos de acessibilidade, e as mesmas não sejam providenciadas antes da assinatura do contrato pelo proprietário, este deverá autorizar o ICMBio a providenciar as adequações necessárias ao cumprimento das leis mencionadas no item anterior.

Subcontratação

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

Não será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza da contratação (locação). Neste caso nem o locador, nem o locatário (ICMBio) deverão prestar garantia.

Vistoria Inicial nos Imóveis

Em virtude da necessidade de avaliação quanto ao atendimento aos requisitos técnicos da edificação e quanto à adequação das características físicas/arquitetônicas do imóvel para o atendimento das atividades precípuas/ necessidades da Administração, o LOCATÁRIO poderá realizar vistorias nos imóveis ofertados, conforme requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

O detentor da melhor proposta, quando convocado pela Administração, deverá franquear o acesso da equipe técnica do ICMBio ao imóvel para realização de Vistoria em até 48 (quarenta e oito) horas após solicitação da Administração, ou no dia útil seguinte.

A vistoria deverá ser realizada por servidor (ou servidores) designados para essa finalidade, em dias útil e dentro do horário comercial convencional (das 08:00 às 18:00 horas).

Serão observados os seguintes critérios objetivos durante a Vistoria:

Atendimento às características do objeto, notadamente a conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, a verificação da adequação às especificações contidas neste documento e seus anexos, bem como o perfeito funcionamento dos sistemas elétrico e hidráulico.

Poderão ser recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda.

Da vistoria final

Após celebração do contrato, ocorrerá a entrega das chaves do imóvel no prazo de até 15 (quinze) dias, prorrogável por igual período, e uma vez que o imóvel apresente todas as condições e características obrigatórias previstas no presente documento e nos seus respectivos anexos, será lavrado pelo ICMBio o Termo de Recebimento Provisório no prazo de até 10 (dez) dias.

Por ato discricionário a Administração poderá autorizar prazo diferente do estabelecido neste subitem para a entrega do imóvel em perfeitas condições de uso, desde que haja necessidade, solicitação e justificativa para tanto.

Para emissão do Termo de Recebimento Provisório será realizada, no momento da entrega das chaves ou no prazo máximo de até 10 (dez) dias, uma vistoria final pela equipe técnica do ICMBio e também, verificando se o imóvel se encontra limpo e desocupado de móveis ou objetos.

O Termo de Vistoria aqui referenciado poderá ser adaptado/ajustado pelo ICMBio conforme a sua necessidade.

Na sequência da emissão do Termo de Recebimento Provisório o ICMBio tem o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para emitir o Termo de Recebimento Definitivo.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da emissão do Termo de Recebimento Definitivo pelo ICMBio.

O licitante (LOCADOR) deverá declarar que está ciente das condições de execução dos serviços e das obrigações previstas na contratação, nos termos do inciso VI do art. 67 da lei 14.133/2021.

MODELO DE EXECUÇÃO do objeto

Condições de execução

A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

Início da execução do objeto: O início da prestação do serviço ocorrerá após a entrega do Termo de Recebimento Provisório, com a entrega das chaves pelo LOCADOR à servidor(a) responsável do ICMBio. A emissão do Termo de Recebimento Definitivo ocorrerá em até 05 (cinco) dias úteis após a emissão do Termo de Recebimento Provisório.

O Contratado deverá adotar todas as providências necessárias a fim de proporcionar condições adequadas de uso, bem como atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas, padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros, é desejável que o imóvel apresente o “Habite-se”, porém se tratando de localidades pequenas e/ou imóveis antigos, caso o imóvel não tenha o Habite-se a falta desse documento deverá ser justificada.

O Contratado deverá garantir, durante todo o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, de forma que não pese impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas aplicáveis.

A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do ICMBio.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada ao ICMBio, tampouco a que tiver ofertado menor valor estimativo. O ICMBio 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, os seguintes critérios ou premissas:**

Localização do imóvel;

Preço pretendido com a futura locação;

Tamanho total do imóvel, quantidade de vagas oferecidas e existência de garagem coberta que possa servir como estacionamento e/ou depósito;

Condições de acessibilidade ao imóvel/terreno.

Apresentar qualidade nas instalações;

Apresentar ambientes bem iluminados (nível de iluminância de, no mínimo, 500 (quinhentos) lux) especialmente nos locais destinados ao escritório dos servidores.

Apresentar os instrumentos necessários para prevenção e combate à incêndios;

Apresentar soluções sustentáveis, como: utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento, ou LED, e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLTI/MPOG nº 01/2010.

Ter altura livre abaixo do piso elevado de no mínimo 07 cm (sete centímetros) para permitir manutenção e remanejamento das instalações.

Proximidade de estacionamento público e/ou de transporte público coletivo.

Após o atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de escolha do imóvel, será seguido o seguinte fluxo processual conforme a situação:

Será permitida a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no inciso V do art. 74 quando a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Se o Chamamento Público resultar em mais de uma proposta qualificada, a União realizará o procedimento licitatório, nos termos do art. 51 da Lei 14.133/21, sendo a locação de imóveis precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Para a participação do chamamento público exigirá o cadastramento do proponente no Sistema de Registro Cadastral Unificado (SICAF), exigência contida na Instrução Normativa Nº 3, de 26 de abril de 2018 (Atualizada) e na Instrução Normativa SEGES /ME nº 116, de 21 de dezembro de 2021 (participação de pessoa física).

Procedimentos de transição e finalização do contrato

Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

Das benfeitorias e da conservação do imóvel

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 8.245/91, e o artigo 578 do Código Civil.

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Caso seja necessário alguma reforma ou alteração estrutural no imóvel esta somente será realizada com prévia autorização do proprietário/ locador.

As adaptações necessárias ao desempenho de suas atividades poderão ser realizadas após a assinatura do contrato.

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.

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

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

O ICMBio poderá convocar o locador(a) ou seu representante formalmente designado por procuração, para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Preposto

O Contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

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

Fiscalização Técnica

O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

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

Fiscalização Administrativa

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

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

Gestor do Contrato

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

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

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

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

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

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

O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

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 ao LOCATÁRIO, 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, o LOCATÁRIO 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, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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:

caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato,

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., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

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:

Balanco dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

Indenizações e multas

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A avaliação da execução do objeto utilizará o disposto neste item.

Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o Locador:

não entregar ao locatário o imóvel conforme características e condições previstas no presente documento e seus anexos, em estado de servir ao uso a que se destina;

Não cumprir com as obrigações do locador previstas nos incisos I a IV e inciso X do Art. 22 da Lei Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades de sua responsabilidade que foram contratadas conforme obrigações acordadas no Contrato assinado;

A aferição da execução contratual para fins de pagamento será realizada por meio das atividades de gestão e fiscalização do contrato, detalhadas no item 6 do presente documento.

Do recebimento e aceitação do objeto

O recebimento provisório do objeto está condicionado à confirmação de que o imóvel atende a todas as especificações técnicas obrigatórias, bem como todos os requisitos técnicos e legais descritos neste documento e anexos. O ICMBio realizará vistoria no imóvel, para verificação de sua adequação às especificações contidas nos referidos documentos conforme descrito no item que trata de Vistoria (4.5.e 4.6) no presente documento, será realizada uma Vistoria Final antes da emissão do Termo de recebimento provisório.

O imóvel deverá ser entregue com a infraestrutura adequada aos padrões do ICMBio, com pintura nova, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações devidamente em funcionamento de acordo com o descrito no neste Termo e seus anexos, para avaliação preliminar do ICMBio em até 05 (cinco) dias úteis, prazo que poderá ser prorrogado por igual período.

No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo e anexos.

Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação do ICMBio, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características propostas, será emitido Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

A emissão do Termo de Recebimento Definitivo, deverá se dar no máximo, em até 05 (cinco) dias contados do recebimento provisório, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo

Considerando o disposto nos itens anteriores, os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo máximo de 10(dez) dias úteis, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e Arts. 22, X e 23, X do Decreto nº 11.246, de 2022).

O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 22, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 23, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;

O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021)

O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (art. 21, VIII, Decreto nº 11.246, de 2022).

Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

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

Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021

Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- o prazo de validade;
- a data da emissão;
- os dados do contrato e do órgão contratante;
- o período respectivo de execução do contrato;
- o valor a pagar; e
- eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao LOCATÁRIO.

A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas; b) identificar possível razão que impeça a contratação no âmbito do órgão ou entidade, tais como a proibição de contratar com a Administração ou com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado (LOCADOR), será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M, de correção monetária, calculado pela Fundação Getúlio Vargas.

Forma de pagamento

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

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

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR e que porventura não tenha sido acordada no contrato.

Cessão de crédito

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

As cessões de crédito não abrangidas pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020, dependerão de prévia aprovação do contratante.

A eficácia da cessão de crédito não abrangida pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração. (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 53, DE 8 DE JULHO DE 2020 e Anexos)

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

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta,

A seleção do fornecedor ocorrerá após análise das propostas recebidas no âmbito do Edital de chamamento público.

O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada ao ICMBio, tampouco a que tiver ofertado menor valor estimativo. O ICMBio reserva-se ao direito de escolher a proposta que melhor atenda aos interesses da Administração.

Após o atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de escolha do imóvel, será seguido o seguinte fluxo processual conforme a situação:

Será permitida a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no inciso V do art. 74 quando a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Se o Chamamento Público resultar em mais de uma proposta qualificada, a União realizará o procedimento licitatório, nos termos do art. 51 da Lei 14.133/21, sendo a locação de imóveis precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Regime de execução

O regime de execução do contrato será o prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional de que trata o inciso I do art. 8º, da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

Exigências de habilitação

Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

SICAF;

Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);

Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa interessada e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

Caso conste na Consulta de Situação do interessado a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

Se o interessado for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

Habilitação jurídica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pessoa Jurídica - Habilitação fiscal, social e trabalhista

Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n.º 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

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

Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943;

Prova de inscrição no cadastro de contribuintes *[Estadual/Distrital]* ou *[Municipal/Distrital]* relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

Prova de regularidade com a Fazenda *[Estadual/Distrital]* ou *[Municipal/Distrital]* do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos *[Estadual/Distrital]* ou *[Municipal/Distrital]* relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Pessoa Física - Habilitação fiscal, social e trabalhista (Instrução normativa SEGES/ME nº116, de 21 de dezembro de 2021)

Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas;

Prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

Prova de regularidade relativos à Seguridade Social;

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

Qualificação Econômico-Financeira

certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua contratação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples;

certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, *caput*, inciso II);

Documentação do Imóvel (tanto pessoa física quanto jurídica):

Cópia autenticada do Registro do imóvel no cartório competente, com cópia do registro da escritura pública ou certidão atualizada de matrícula do imóvel e da Certidão de Ônus Reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;

Cópia autenticada da Carta de Habite-se ou protocolo de entrada da emissão desse documento ou justificativa da falta;

Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros ou protocolo de entrada da emissão desse documento ou justificativa da falta;

Certidão de quitação das últimas contas de energia elétrica, água, esgoto do referido imóvel e taxas condominiais, se for o caso;

Certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias.

Caso o proprietário do imóvel seja representado por imobiliária ou outra pessoa jurídica, deverão ser encaminhadas, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

Croquis ou Planta baixa do imóvel, devidamente cotada, impressa ou digitalizada.

As Informações do Imóvel que precisam ser especificadas na Proposta estão definidas neste Termo de Referência:

Documentação relativa ao proprietário do imóvel - Pessoa física:

Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;

Certidão de estado civil;

Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;

Em caso de imóvel com vários proprietários poderá ser apresentada procuração que conceda a um deles os poderes para realizar os atos necessários à contratação.

Deverão ser entregues as seguintes Declarações, conforme disponíveis nos docs. SEI 17568809 (pessoa física) e SEI 17568863 (pessoa jurídica), conforme o caso:

Declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo de sua Habilitação, assinada por sócio, dirigente, proprietário ou procurador da licitante, com o número da identidade do declarante;

Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

Declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605/98;

Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

Declaração de regularidade nos termos da Resolução do CNMP n.º 37/2009;

Declaração para locação do imóvel.

ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Nos anos de 2021 e 2022 foram realizados três Chamamentos Públicos e o quarto chamamento foi realizado no ano de 2023 visando prospectar o mercado imobiliário das cidades de Antonina e Morretes/PR, após essa prospecção e avaliação imobiliária, a Administração obteve um valor de preço referencial com base nas propostas desse mercado restrito. O valor referencial obtido foi de R\$7.500,00 em Antonina, considerando imóveis com área total superior a 700m² como registrado no processo 02127.000811/2021-42.

Após o último chamamento público foi realizada nova prospecção e avaliação imobiliária para melhor avaliação da proposta recebida e para verificação de que os preços estejam compatíveis com o valor usual do mercado imobiliário local ou regional.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade: 44207/443048

Fonte de Recursos: 1000000000;

Programa de Trabalho: 236135;

Elemento de Despesa: 339036 ou 339039;

Plano Interno: definido junto à criação de subcomponente no sistema CONSIAFI.

Para os exercícios financeiros subsequentes, as despesas decorrentes da contratação correrão à conta dos recursos consignados no Orçamento Geral da União, cujas fontes constarão nas respectivas notas de empenho a serem emitidas.

Florianópolis/SC, 01 de março de 2024.

CAROLINA MANGIA MARCONDES DE MOURA

Analista Ambiental

Setor de Licitações e Compras - COAGR-5/GR-5

CAMILE LUGARINI

Chefe do Núcleo de Gestão Integrada ICMBio Antonina-Guaraqueçaba

APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

De acordo, **aprovo** na totalidade este Termo de Referência e seus anexos, bem como o Estudo Técnico Preliminar (Doc SEI 17905871) e seus anexos, com vistas à Locação de Imóvel para sediar o NGI Antonina- Guaraqueçaba/PR, unidade organizacional do ICMBio vinculada à Gerência Regional 5 - Sul, conforme especificações e condições estabelecidas no presente documento.

WALTER STEENBOCK

Gerente Regional 5 - Sul

1. Responsáveis

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

CAROLINA MANGIA MARCONDES DE MOURA

Agente de contratação