

COORDENAÇÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 2

Termo de Referência 39/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
39/2025	443034-COORDENAÇÃO DE APOIO À GESTÃO REGIONAL 2	LAYSE PINTO DA SILVA HOLANDA	18/06/2025 11:00 (v 2.1)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	30/2025	02125.000838/2023-17

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário na cidade de Prado, no estado da Bahia, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de uma sede administrativa compartilhada para o Parque Nacional e Histórico do Monte Pascoal, Parque Nacional do Descobrimento e Reserva Extrativista Marinha do Corumbau, unidades de conservação sediadas no município de Prado-BA e vinculadas à Gerência Regional Nordeste do Instituto Chico Mendes da Biodiversidade (ICMBio). A prospecção será feita mediante a coleta de propostas de locação para um imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. As justificativas e o objetivo da contratação estão demonstrados no Estudo Técnico Preliminar, documento anexo a este Termo de Referência.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. A especificações técnicas e quantitativos encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar da contratação, documento anexo deste Termo de Referência.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário e do processo de Chamamento Público, ocasião na qual será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Programa de Necessidades (Anexo I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido a procedimentos de avaliação por parte de representantes do ICMBio, visando verificar a conformidade das instalações físicas perante os critérios e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso seja identificado apenas um imóvel em condições de atender às unidades do ICMBio descritas no item 1 deste Termo de Referência, a Administração poderá optar pela inexistência de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

5.2. Caso seja identificado mais de um imóvel em condições de atender às necessidades do ICMBio, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

5.3. O locador obriga-se a:

5.3.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações deste Termo de Referência e de sua proposta de locação;

5.3.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

5.3.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.3.5. Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício quando decorrentes do seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91;

5.3.6. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, auxiliando-o quando necessário;

5.3.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

5.3.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

5.3.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, as redes hidráulica e elétrica do imóvel;

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

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

5.3.13. O imóvel deverá ser entregue com a infraestrutura adequada, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações em condições normais de funcionamento, tudo em consonância com os requisitos descritos neste Termo de Referência e seus anexos.

5.3.14. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência e seus anexos. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível, serão realizados os seguintes procedimentos:

a) Vistoria preliminar a ser realizada por representante(s) designado(s) pelo ICMBio, visando verificar se as instalações estão em conformidade com as características propostas, ocasião em que será emitido um Termo de Recebimento Provisório do Imóvel;

b) Após a vistoria preliminar, o proponente escolhido será convocado para assinar o contrato. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo máximo de até 40 (quarenta) dias, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do órgão.

c) Após a assinatura do contrato e uma vez realizadas as adequações solicitadas, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da assinatura do contrato, o ICMBio efetuará nova vistoria no imóvel, visando verificar as condições de funcionamento das instalações físicas e suas adequações aos padrões do ICMBio, em consonância com as especificações contidas neste Termo de Referência e seus anexos, ocasião em que será emitido um Termo de Recebimento Definitivo do imóvel.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Programa de Necessidades, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, bem como a identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Programa de Necessidades e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta ou croqui de localização do terreno, planta baixa ou croqui da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

6.3. O Contratado deverá adotar todas as providências necessárias a fim de proporcionar as 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, água, telefonia, operadoras de Internet e do Corpo de Bombeiros, além de apresentar o respectivo “Habite-se”.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- a) Certidão de Regularidade do FGTS;
- b) Certidão Negativa de Débito relativos a contribuições previdenciárias (INSS);
- c) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- d) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) Comprovante de nada consta no CEIS (Cadastro de Empresa Inidôneas e Suspectas – Portal da Transparência), no caso de pessoa jurídica;
- f) Nada consta no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN;
- g) Certidão negativa com a Receita Municipal;
- h) Certidão negativa com a Receita Estadual.

7.1.1. Visando comprovar o cumprimento de alguns dos requisitos de habilitação, o ICMBio poderá consultar sistemas governamentais visando obter os seguintes documentos em nome do locador.

7.1.2. 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.

7.2. Os documentos exigidos para fins de habilitação (jurídica, fiscal, social e trabalhista) poderão ser substituídos (conforme for o caso) pelo registro cadastral junto ao sistema SICAF (Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores do Governo Federal).

8. PRAZOS

8.1. O ICMBio poderá optar pela Inexigibilidade de Licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado sucessivamente nos termos do § 1º, do Art. 9º da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

8.1.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, vedando-se ajustes verbais ou prorrogações automáticas.

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

8.1.3. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8.º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizado o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

8.2. O Contratante pretende ocupar o imóvel no prazo de **40 (quarenta dias)**, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Termo de Referência e no Programa de Necessidades, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no Estudo Técnico Preliminar.

8.4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo precedido de vistoria do imóvel.

DO REAJUSTES DOS PREÇOS CONTRATADOS

8.5. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes

8.5.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

8.5.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço de mercado para a presente locação, o LOCADOR será convocado a negociar a adoção de preço compatível ao mercado locatício, garantindo-se a continuidade da contratação mais vantajosa para administração pública.

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

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

DO PAGAMENTO

8.8. O pagamento dos valores devidos a título de locação terá início a partir de 30 (trinta) dias após o recebimento definitivo do imóvel

8.8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 30.º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, contados a partir da data de apresentação do recibo, podendo ser realizado o desconto de eventuais multas impostas pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR;

8.8.2. O pagamento somente será efetuado após o recebimento dos serviços pelo servidor competente e análise do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

8.8.3. O recebimento fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

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

8.9.1. Antes do pagamento o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, devendo seu resultado ser juntado ao processo de pagamento.

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

8.11. 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.

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

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

DA RESCISÃO CONTRATUAL

8.14. O LOCATÁRIO 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.

8.15. 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.

8.16. Também poderá constituir motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 138 da Lei n.º 14.133 /21, que sejam aplicáveis às relações locatícias.

8.17. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos do artigo 155 da Lei n.º 14.133/21, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

8.18. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de multa ou qualquer outro ônus, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.18.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei n.º 8.245/91, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

8.19. 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.

8.19.1. No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que à LOCADORA assista qualquer direito de indenização.

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

8.21. 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.

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

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

8.25. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

8.26. 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.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Programa de Necessidades) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

10. 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](#).

JOSEILSON DE ASSIS COSTA

Membro da comissão de contratação

BRUNO RIBEIRO PIANA

Membro da comissão de contratação

RAIANE DE MELO VIANA

Membro da comissão de contratação

DEBORAH JANE LIMA DE CASTRO

Membro da comissão de contratação

RONALDO FREITAS OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação