



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

MUNICÍPIO DE ESMERALDAS (MG)

Processo Licitatório nº 022/2024

Edital de Chamamento Público nº 003/2024

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

SUMÁRIO

1. PREÂMBULO.....	3
2. OBJETO.....	3
3. FONTE DE RECURSO	4
4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL	4
5. APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS	4
6. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS	7
7. HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO.....	9
8. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA	11
ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA	12
ANEXO III – DOCUMENTOS E DECLARAÇÕES	13



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

1. PREÂMBULO

1.1. Encontra-se aberto no Poder Executivo do MUNICÍPIO DE ESMERALDAS (MG) inscrito no CNPJ sob o nº. 18.715.466/0001-39, isento de inscrição estadual, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**, este EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2024 – PROCESSO LICITATÓRIO Nº 001/2024, visando a prospecção de mercado imobiliário no município de Esmeraldas (MG), nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, do Decreto Municipal nº 23, de 17 de janeiro de 2021, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste instrumento.

- » **Início do Acolhimento de Propostas:** 08/07/2024 às 08h00min
- » **Limite do Acolhimento de Propostas:** 11/07/2024 às 17h00min
- » **Análise das Propostas:** 12/07/2024 às 09h00min
- » **Referência de Tempo:** Horário de Brasília (DF)
- » **Local:** Rua dos Expedicionários, nº 09, 2º andar, Centro, Esmeraldas/MG, CEP nº 32.800-076
- » **E-mail:** licitacoesmeraldas@gmail.com
- » **Telefone:** (31) 2118-6113

1.2. O imóvel deverá atender as especificações constantes neste edital e seus anexos.

1.3. O proponente poderá participar pessoalmente da análise de propostas, mediante manifestação de interesse por e-mail.

1.4. Eventuais dúvidas devem ser encaminhadas ao endereço eletrônico informado neste edital de chamamento público.

2. OBJETO

2.1. O objeto do presente chamamento público é a **prospecção de mercado imobiliário no município de Esmeraldas (MG), com o objetivo de verificar a viabilidade de locar imóvel para abrigar o Centro Educacional Municipal “Senhora Maria Elias Gualberto Cerqueira - Anexo” do Município de Esmeraldas (MG), mediante coleta de manifestações de interesse que atendam aos requisitos mínimos exigidos neste edital.**

2.2. Fazem parte integrante deste edital de chamamento público os seguintes anexos:

Anexo I - Termo de Referência



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

Anexo II - Modelo de Proposta

Anexo III - Documentos e Declarações

3. FONTE DE RECURSO

3.1. Considerando que ainda não é possível prever se haverá imóvel disponível com as características necessárias, nem é possível definir o custo preciso da locação, a fonte de recurso será informada na fase da contratação, caso o processo licitatório logre êxito, seja através de licitação ou de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

3.2. A despesa apresentada nesse processo tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual do presente exercício, conforme dotações específicas, podendo haver limitação de empenho e movimentação financeira, segundo os critérios fixados pela Lei de Diretrizes Orçamentárias.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do anexo deste edital.

4.2. O imóvel deverá estar em condições de operação e adaptado aos padrões aqui exigidos, no prazo definido.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação vigente no município de Esmeraldas/MG.

5. APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. As propostas serão recebidas nas datas e horários estipulados neste edital, pessoalmente ou via postal, devendo constar no campo do destinatário, o número do chamamento público.

5.2. Até a data e horário limites os interessados poderão retirar a proposta enviada ou alterá-la.

5.3. Eventuais dúvidas devem ser encaminhadas ao endereço eletrônico informado neste edital de chamamento público.

5.4. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido, as propostas deverão ser apresentadas conforme modelo do anexo contendo no mínimo os dados e documentos solicitados abaixo, como condição mínima para que sejam analisadas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

- a) Identificação do proponente (razão social ou nome; CNPJ ou CPF; endereço do proponente, telefone, e-mail);
- b) Endereço de localização do imóvel ofertado;
- c) Modelo proposto de locação;
- d) Capacidade mínima de pessoas do imóvel ofertado;
- e) Situação do imóvel ofertado;
- f) Área computável (m²);
- g) Área não computável (m²);
- h) Área útil total (m²);
- i) Área construída geral (m²);
- j) Valor do último IPTU (apenas de caráter informativo, não irá compor a soma);
- k) Valor Total da Locação / Mês;
- l) Valor Taxa de Condomínio (se houver);
- m) Valor Total da Proposta;
- n) Valor do metro quadrado (m²) por mês;
- o) Quantidade de vagas de garagem disponibilizadas (se houver);
- p) Detalhamento dos servidos condominiais (se houver);
- q) Vigência da contratação (12 meses);
- r) Validade da proposta (mínimo 90 dias);
- s) Declaração de que conhece e se submete integralmente a todas as demais cláusulas e condições do chamamento público e seus anexos;
- t) Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes do chamamento público e seus anexos e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados, no prazo máximo de **90 dias**, se for o caso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

- u) Declaração, de que o imóvel atende todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais.
- v) Data da proposta;
- w) Assinatura do representante legal.

5.4.1. No caso de pessoa física, deverá estar incluso no preço ofertado o acréscimo no percentual de 20% (vinte por cento) do valor de comercialização a título de contribuição patronal à Seguridade Social, para fins de melhor avaliação das condições da contratação pela Administração, conforme determina o art. 5º, inciso III do Decreto Municipal nº 21, de 17 de janeiro de 2023.

5.4.2. Para fins de pagamento, o valor de que trata o item 5.4.1 acima deverá ser subtraído do valor da proposta final do adjudicatário e recolhido, pela Administração, ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

5.5. À critério do proponente, poderão ser **anexadas** à proposta ainda as seguintes informações:

- a) Indicação das especificações técnicas do imóvel, atendendo as exigências mínimas exigidas, com memorial descritivo, planta baixa e fotos recentes;
- b) Folders e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário;
- c) Procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta, se for o caso.

5.6. A Administração poderá solicitar complementação dos documentos de acordo com a oportunidade e conveniência para comprovação das condições da proposta.

5.7. O prazo de validade da proposta não será inferior a **90 (noventa) dias**, a contar da data de sua apresentação.

5.7.1. Caso esse prazo não esteja expressamente indicado na Proposta, o mesmo será considerado como aceito para efeito de julgamento.

5.8. Os valores deverão ser expressos em moeda corrente do país, com somente 02 (duas) casas decimais para o preço unitário e 02 (duas) casas decimais para o preço total.

5.9. Os responsáveis poderão, no julgamento das propostas, sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

fundamentada, e lhes atribuirá validade e eficácia para fins de classificação, observado o disposto na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

5.10. O encaminhamento da Proposta pressupõe pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no edital de chamamento público.

6. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1. A Administração através dos servidores competentes irá analisar as propostas que forem apresentadas pelos interessados.

6.2. Os critérios de avaliação serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, e outros que lhe são correlatos, de forma que pautem as suas decisões com base nos critérios objetivamente indicados neste edital de chamamento público, evitando o subjetivismo no julgamento.

6.2.1. As manutenções preventivas e corretivas de equipamentos de ar-condicionado e elevadores, se houver, devem ficar a cargo do futuro locador, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade. Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo também do futuro locador. Portanto, os preços ofertados deverão levar em consideração todas essas despesas além das demais definidas neste chamamento público.

6.3. A classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração e considerando o valor pretendido para a locação, IPTU, condomínio (se aplicável) e demais custos relacionados ao imóvel ofertado e que atenda os termos deste chamamento. Serão analisados os seguintes aspectos:

- a) Menor preço por m² de área útil /construída;
- b) Proximidade dos modais de transporte público;
- c) Localização e condições de segurança do local, devendo ser respeitado o raio máximo estipulado pela Administração, se houver;
- d) Eficiência ambiental (coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos, reuso de água, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, se for o caso, etc.); e
- e) Atendimento ao requisitos preferenciais contidos nos anexos deste edital.

6.4. SERÃO DESCLASSIFICADAS AS PROPOSTAS QUE NÃO ATENDEREM AOS REQUISITOS EXIGIDOS NESTE CHAMAMENTO PÚBLICO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

6.5. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Esmeraldas – DOEME, e no sítio eletrônico do Município de Esmeraldas/MG.

6.6. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos neste edital de chamamento público e seus anexos.

6.7. Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata o item 6.6 acima, o requisitante realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

6.7.1. O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

- a) As instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
- b) A melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
- c) O acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente; e
- d) A acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação.

6.7.2. Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

6.7.3. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no item 6.7.

6.7.4. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

6.7.5. Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam a este edital de chamamento público, será realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido.

6.7.6. Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, será realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

7. HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO

7.1. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Esmeraldas – DOEME, e no sítio eletrônico do Município de Esmeraldas/MG.

7.2. O chamamento público para a locação de imóvel é uma prospecção de mercado e tem objetivo de conhecer as opções de mercado disponíveis que atendam aos requisitos e especificações exigidas pela Administração. Ao final da prospecção, o procedimento servirá de respaldo para a tomada de decisão que embasará a locação: (1) realização de certame licitatório ou (2) contratação direta por inexigibilidade de licitação.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Quando não acudirem interessados ou quando todas as ofertas apresentadas não atenderem às condições estabelecidas neste chamamento público, a Administração poderá, a seu critério:

8.1.1. Republicar este aviso de chamamento público; ou

8.1.2. Indicar um imóvel que, atendidas as condições preestabelecidas, será locado pelo procedimento de contratação direta, através de inexigibilidade de licitação.

8.2. Havendo a necessidade de realização de ato de qualquer natureza pelos proponentes, cujo prazo não conste deste edital de chamamento público, deverá ser atendido o prazo indicado pelo servidor competente da Administração na respectiva notificação.

8.3. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização das análise das propostas, a análise será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário.

8.4. Os horários estabelecidos na divulgação deste procedimento observarão o horário de Brasília-DF.

8.5. No julgamento das propostas, a Administração poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.

8.6. Os proponentes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do procedimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

8.7. Em caso de divergência entre disposições deste edital de chamamento público e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste edital.

8.8. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase deste procedimento. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação da proposta, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

8.9. Toda a documentação apresentada neste edital de chamamento público e seus anexos são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita em outro será considerado especificado e válido.

8.10. A participação do proponente neste chamamento público implica no conhecimento integral dos termos e condições inseridas neste edital de chamamento público, bem como das demais normas legais que disciplinam a matéria.

8.11. Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133, de 2021 e demais regulamentos e normas administrativas federais, estaduais e municipais que fazem parte integrante deste instrumento, independentemente de suas transcrições.

8.12. O edital de chamamento público e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no endereço www.gov.br/pncp/pt-br, no Portal de Compras Públicas no endereço www.portaldecompraspublicas.com.br, no site oficial do Município de Esmeraldas no endereço www.esmeraldas.mg.gov.br e também poderão ser lidos e/ou obtidos no endereço que consta do rodapé deste documento no qual os autos do processo administrativo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

8.13. Fica eleito o foro da Comarca de Esmeraldas, Estado de Minas Gerais, para dirimir eventuais conflitos de interesses decorrentes deste chamamento público, valendo esta cláusula como renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, conforme art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Esmeraldas (MG), xx de xxxxxxxx de 2024.

Sthefannie Cristina Gonçalves Coimbra
Secretária Municipal de Planejamento e Gestão



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. O termo de referência e seus elementos complementares, serão disponibilizados¹ em arquivo digital, juntamente com este edital de chamamento público, no sítio eletrônico oficial do Município de Esmeraldas (www.esmeraldas.mg.gov.br), no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no endereço www.gov.br/pncp/pt-br, e no Portal de Compras Públicas, no endereço www.portaldecompraspublicas.com.br, de forma integral, conforme dispõe a lei e as jurisprudências vigentes.

2. O TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ELEMENTOS COMPLEMENTARES constituem partes integrantes deste edital de chamamento público, independentemente de suas transcrições neste documento.

¹ A inserção, no Portal de Compras (...), de documento de licitação em formato não editável, que não permite a pesquisa de conteúdo nos arquivos, infringe, além do princípio da transparência, a regra estabelecida no art. 8º, § 3º, inciso III, da Lei 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação). (Acórdão TCU nº 328/2023 – Plenário, Boletim de Jurisprudência nº 437 de 20/03/2023).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA

1. O modelo de proposta **será disponibilizado em arquivo editável Excel (.xlsx)**, para preenchimento pelos proponentes, podendo se valer de modelo próprio, desde que contenha todas as informações exigidas no modelo disponibilizado e neste edital.
2. **Juntamente com a proposta poderão ser anexados os documentos relacionados no item 5.5 deste edital de chamamento público.**
3. Para auxiliar no preenchimento da proposta seguem alguns conceitos importantes:
 - a) **Área computável:** área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, que se divide em **áreas de escritório** (áreas computáveis destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel) e **áreas de apoio** (áreas computáveis que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.).
 - b) **Área não computável:** Área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel. Divide-se em **áreas técnicas** (áreas não computáveis destinadas à circulação principal e infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc) e **áreas específicas** (áreas não computáveis necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria, área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais, etc.).
 - c) **Área útil total:** compreende a soma das áreas computáveis e das áreas não computáveis.
 - d) **Área construída total e Área útil total:** são conceitos diferentes que podem causar algumas confusões na hora dos cálculos. Enquanto a primeira considera as espessuras das paredes e as garagens, por exemplo, a segunda considera apenas áreas internas, geralmente medidas pelo piso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ANEXO III – DOCUMENTOS E DECLARAÇÕES

1. Os proponentes devem se atentar, especialmente, aos requisitos e informações obrigatórias exigidos no termo de referência para o imóvel ofertado, pois tem caráter eliminatório quando da entrega das propostas, apresentando, dentre outros:

- a) Cópia do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
- b) Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
- c) Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.
- d) Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
- e) Declaração de que conhece e se submete integralmente a todas as demais cláusulas e condições do chamamento público e seus anexos. (Já consta no modelo de proposta).
- f) Documento ou declaração de que o imóvel atende todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais. (Já consta no modelo de proposta).
- g) Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações exigidas pela Administração e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados, no prazo máximo de 90 dias, se for o caso. (Já consta no modelo de proposta).

2. Os documentos relacionados no termo de referência para fins de habilitação, apenas serão exigidos, no momento oportuno, em caso de aproveitamento do chamamento público, quando da abertura da licitação ou da contratação direta, por inexigibilidade de licitação.