



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2025

Prospecção do Mercado Imobiliário do Município de Iguape

Processo Administrativo nº 295/2025

O MUNICIPIO DE IGUAPE, por meio da AGENTE DE CONTRATAÇÃO, designada pela Portaria nº 006/2025, torna público o edital de **CHAMAMENTO PÚBLICO (AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL)**, com vistas à **LOCAÇÃO SOB MEDIDA DE IMÓVEL**, na forma contratual “**BUILT TO SUIT**” (Locação sob Encomenda), com o objetivo de comportar uma unidade escolar, e convida os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, a apresentarem propostas nas condições estabelecidas neste Instrumento Convocatório.

A Locação obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei Municipal nº 2.580, de 14 de março de 2025, na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e em demais dispositivos envolvendo à matéria, bem como ao estipulado neste Edital.

I. OBJETO

1.1. Prospecção de mercado imobiliário no município de Iguape/SP, especificamente no bairro Jairê, destinado à futura locação de imóvel sob medida para a instalação de uma escola municipal, mediante coleta de propostas, conforme os requisitos mínimos estabelecidos neste edital.

II. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. As justificativas que motivaram o presente chamamento público estão detalhadas no Termo de Referência, **Anexo 01** do Edital.

III. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar deste chamamento pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto desta consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

3.2. Não poderão participar deste procedimento:

3.2.1. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou cumprindo penalidade de suspensão temporária do direito de licitar e contratar imposta pela Administração Pública Municipal;

3.2.2. Estejam reunidos em consórcio e sejam controladoras, coligadas ou subsidiária entre si, qualquer que seja sua forma de constituição;



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



3.2.3. Interessados que se enquadrem nas vedações previstas no § 1º, do art. 9º, e nos incisos I e II, do art. 14, ambos da Lei federal 14.133/2021;

3.2.4. Servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pelo presente chamamento público;

3.2.5. Empresas que não atendam às exigências deste Edital.

IV. DA ADESÃO AO CREDENCIAMENTO

4.1-O edital de credenciamento será divulgado e mantido à disposição no Portal Nacional de Contratações Públicas-PNCP, site: www.iguape.sp.gov.br e Diário Oficial do Município.

4.2-Para inscrever-se gratuitamente, por meio eletrônico, os interessados deverão acessar o site www.iguape.sp.gov.br, **durante o período de 08h00 do dia 14 /04/2025 até às 23h59 do dia 22/04/2025**, localizar o link **“Protocolo online”**, ingressar na plataforma eletrônica 1DOC e realizar o protocolo **“credenciamento de locação BUILT TO SUIT de imóvel”**, anexando cópia digitalizada, no formato PDF, de todos os documentos requisitados no item VI deste edital.

V. DAS PROPOSTAS

5.1 Deverá constar nas propostas de preço o valor mensal e anual do aluguel, os quais deverão computar todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas neste edital e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, relacionados com a locação.

5.2 A proposta deverá ter como parâmetro imóveis em condições similares, com vigência mínima do contrato para 6 (seis) anos, passível de prorrogações sucessivas, respeitado o limite de 35 (trinta e cinco) anos, se não houver reversão do domínio da coisa em favor da Municipalidade.

5.3 Havendo interesse do locador na realização das adaptações (regime *built to suit*, conforme Lei municipal 2.580, de 14 de março de 2025, e Lei federal 8.245, de 18 de outubro de 1991), a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que a locatária o remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências da locatária.

5.4 O documento produzido pelo locador deverá informar detalhadamente a composição dos custos, com quantitativos e preços unitários, para fazer frente ao atendimento das especificações constantes do memorial descritivo.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



5.5 O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% do valor estimado para a obra no orçamento realizado. A proposta deverá indicar o prazo para construção ou adaptação do imóvel, conforme condições estabelecidas em Edital.

5.6 As possíveis variações existentes entre os documentos técnicos deste edital e as constantes da proposta de imóvel, relativas às dimensões dos ambientes, configuração arquitetônica e interligação entre eles, poderão ser aceitas pela Administração, desde que comprovada a adaptação às necessidades operacionais do órgão, implícitas no citado layout operacional básico.

5.7 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário/possuidor do imóvel ou terreno ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

5.8 Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital.

5.9 Não havendo indicação expressa diversa, a proposta terá validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data da sua apresentação.

VI. DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

6.1 Caberá aos interessados destinar à AGENTE DE CONTRATAÇÃO, por meio do **Protocolo on line**, constante no item 4.2 neste Edital, contendo o **CREDENCIAMENTO, PROPOSTA DE PREÇOS** e os **DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**, os quais deverão fazer menção ao presente número do CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme segue:

6.1.1 Do credenciamento (modelo Anexo 2)

6.1.1.1 Documentos referentes à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica (se for o caso):

- a. Cédula de Identidade e prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física – (RG e CPF);
- b. Procuração particular, com firma reconhecida ou pública, que outorgue, expressamente, os poderes para a representação, acompanhada de cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social; e
- c. 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 agente de contratação, conforme modelo do **Anexo 04** do edital;
- d. Declaração atestando que pessoa física ou jurídica cujo o(s) proprietário(s) do imóvel não tenham relação de parentesco com detentor de cargo/emprego em comissão ou função de confiança que atue na área responsável



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



pela demanda e pela contratação e/ou Autoridade hierarquicamente superior no âmbito da Prefeitura Municipal de Iguaçu, conforme modelo do **Anexo 05** do edital.

e. Contrato da Imobiliária, se for o caso.

6.1.2 Das propostas (modelo Anexo 3)

6.1.2.1 Proposta de preços, em conformidade com as condições técnicas mínimas exigidas no edital;

6.1.2.2 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

6.1.2.3 A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.1.2.4 Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento.

6.1.2.5 A validade da proposta deverá ser, no mínimo, de 90 (noventa) dias, contados da data de entrega da mesma. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.1.2.6 Deverá constar da proposta de locação o valor mensal do aluguel e o valor total do período a ser contratado, no qual deverão estar computados todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

6.1.2.7 A propostas Comercial deverá estar acompanhada das seguintes informações:

- a. Endereço do imóvel;
- b. Número de pavimentos;
- c. Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- d. Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel, ou de comprovante de sua transmissão dominial. Caso o imóvel seja fração de área contida em matrícula imobiliária contingente, o proponente deverá proceder todos os atos registraes para constituição de matrícula própria relativa à área descrita após a contratação, no prazo pactuado;
- e. Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas;

6.1.3 Da habilitação



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



6.1.3.1 Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do Proponente, será verificado eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no chamamento ou a futura contratação, mediante a Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>).

6.1.3.1.1 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa melhor classificada e também 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.

6.1.3.1.2 Constatada a existência de sanção, ou descumprimento das Condições de Participação, a AGENTE DE CONTRATAÇÃO desclassificará a proponente, procedendo com o registro fundamentado do ocorrido em Ata.

6.1.3.2 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA:

PESSOA FÍSICA:

- a. Cédula de identidade
- b. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF;
- c. Comprovante de Endereço;
- d. Certidão de Nascimento/Casamento;
- e. Certidão Negativa de Débitos com a União ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- f. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas Federais, INSS e FGTS ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa.

PESSOA JURÍDICA:

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- b. Contrato Social e suas respectivas alterações;
- c. Certidão Negativa de Débitos com a União ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- d. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT) ou Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa;
- e. Certidão de FGTS e INSS;



- f. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- g. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício; e
- h. Declaração que não emprega menor, podendo ser utilizado o modelo do **Anexo 06** do edital.

6.1.3.3 DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL:

- a. Certidão da matrícula do imóvel, ou de comprovante de sua transmissão dominial. Caso o imóvel seja fração de área contida em matrícula imobiliária contingente, o proponente deverá proceder todos os atos registrais para constituição de matrícula própria relativa à área descrita após a contratação, no prazo pactuado;
- b. Espelho cadastral do imóvel, contendo os números de inscrição fiscal e/ou inscrição imobiliária, ou de documento comprobatório que possa gerar a inscrição;
- c. Carta de “Habite-se” (se obrigatório);
- d. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- e. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e de energia elétrica;
- f. Declaração da LOCADORA de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);
- g. Descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (art. 22, inciso V, da Lei nº 8.245/1991); e
- h. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (artigo 22, inciso VII, da Lei nº 8.245/1991), se houver.

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

6.1.3.3.2 A critério da agente de contratação, poderão ser solicitadas aos interessados a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

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

6.1.3.3.4 Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original ou por cópia, desde que declarados autênticos pelo Proponente, sob as penas da lei.



6.1.3.3.5 O documento obtido via internet, através de sítios oficiais, terá sua autenticidade verificada pela agente de contratação.

6.1.3.3.6 Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, este somente será considerado se acompanhado da versão em português, firmada por tradutor juramentado.

VII. DA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1 Nos procedimentos de avaliação das propostas serão observadas as seguintes etapas:

7.1.1 ETAPA 1: observância quanto ao atendimento das condições de entrega da proposta e prazo, constantes do item VI.

7.1.2 ETAPA 2: Verificação preliminar pela Agente de Contratação quanto aos requisitos obrigatórios da apresentação da proposta de preços e documentos de habilitação.

7.1.3 ETAPA 3: encaminhamento, pela Agente de Contratação, da ata da sessão de toda documentação apresentada e/ou diligenciadas, para que a área demandante execute as devidas análises, vistorias e demais diligências necessárias para lastrear a manifestação quanto ao atendimento das características mínimas exigidas no Termo de Referência, presentes no **Anexo 1** do edital.

7.1.4 ETAPA 4: recebimento da manifestação técnica e Relatório;

7.1.5 ETAPA 5: envio do relatório com a lista dos imóveis apresentados durante o chamamento para análise e deliberação da Secretaria Municipal de Educação.

7.1.6 ETAPA 6: divulgação através dos meios oficiais do resultado da prospecção do mercado imobiliário.

7.2 Nas análises das propostas ofertadas, a Agente de Contratação e/ou a área demandante poderão solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

7.3 O menor preço não é o único critério para a escolha da melhor oferta, pois a Administração também levará em consideração outras questões essenciais para a eleição da proposta mais vantajosa, como sua localização, a segurança do imóvel, as condições de acessibilidade, a qualidade do seu acabamento e a proposta que melhor atenda aos critérios de regularidade e sustentabilidade ambiental, desde que atendidos os requisitos mínimos contidos no Termo de Referência e na avaliação prévia.

7.3.1 Localização do imóvel: O imóvel deverá, obrigatoriamente, estar localizado dentro de uma circunferência com raio de 500 (quinhentos) metros a partir da Escola Estadual Bairro Jairê, no município de Iguape/SP. A



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



localização será verificada por meio do site <http://maps.google.com.br>, ou confirmadas in loco, por meio de diligências, caso se entenda necessário.

7.3.2 Condições de acessibilidade: Serão avaliadas de acordo com o tipo de via, com a disponibilidade de infraestrutura urbana e de transporte coletivo público.

7.3.3 Conformidade ao layout operacional básico: no caso de possíveis variações existentes entre os documentos técnicos deste edital e as constantes da proposta de imóvel, será avaliada a adequação às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação, especialmente àquelas relativas às dimensões, interligações e à configuração arquitetônica dos ambientes.

7.4 Este edital não tem características de licitação, mas sim de prospecção de mercado imobiliário em Iguape/SP, na região específica do bairro do Jairê – descrita no Anexo 01 (Termo de Referência) deste instrumento, destinado à instalação da unidade escolar.

VIII. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO E DO APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1 O resultado desta prospecção do mercado imobiliário será publicado no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Iguape, na rede internacional de computadores – *internet*, e no Diário Oficial da Município.

8.2 O presente chamamento público não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas. A classificação de proponente não gera quaisquer direitos subjetivos a sua seleção ou futura contratação, prestando-se apenas para indicar à Administração os proponentes que poderão ser convocados.

8.3 Assim, caso a prospecção demonstre haver um ambiente de competição no mercado imobiliário local, com várias opções capazes de atender aos requisitos especificados pela a Secretaria Municipal de Educação, não será o caso de contratação direta, seja pelo art. 74, inciso V, da Lei federal 14.133/2021, mas sim, da aplicação do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, que prevê como regra a obrigatoriedade da realização de licitação para a contratação de obras, bens e serviços pela Administração Pública.

8.4 Alguns aspectos técnicos e jurídicos constantes no edital do presente chamamento público, bem como seus anexos podem ser alterados quando do lançamento do edital/contratação de Built To Suit.

IX. PRAZO DE RECURSOS

9.1 Da análise da documentação e da decisão quanto à classificação caberá recurso destinado a agente de contratação, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata (quando presentes todos os participantes).



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE IGUAPE

Estância Balneária – Princesa do Litoral Sul



9.2 Intimados da interposição de recurso, os demais proponentes poderão apresentar contrarrazões também no prazo de 03 (três) dias úteis.

9.3 Decididos os recursos, o resultado final será homologado pela autoridade competente, publicando-se o resultado na Imprensa Oficial do Município de Iguape

X. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 O Chamamento Público será conduzido pela Agente de Contratação, em conjunto com as áreas técnicas responsáveis;

10.2 Todos os requisitos mínimos e obrigatórios do imóvel a ser locado constam do **Anexo 01** (Termo de Referência);

10.3 As condições quanto ao recebimento do imóvel estão estabelecidas **Anexo 01** (Termo de Referência).

XI. DO FORO

11.1 Fica designado o foro da Comarca de Iguape - São Paulo, para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital.

XII. DOS ANEXOS

12. São partes integrantes deste Edital os seguintes anexos:

Anexo 01 – TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo 02 – TERMO DE CREDENCIAMENTO

Anexo 03 – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

Anexo 04 – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL E FISCAL

Anexo 05 – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PARENTESCO

Anexo 06 – DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE

Anexo 07 – MINUTA DO CONTRATO

Anexo 08 – TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

Iguape , 11 de Abril de 2025 .

SALVADOR JOSE BARBOSA JUNIOR

PREFEITO MUNICIPAL