



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2025 - PROCESSO Nº 262/2025

DATA DA REALIZAÇÃO: 29 de maio de 2025

INÍCIO DO RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 14 de maio de 2025

FIM DO RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS: 29 de maio de 2025 às 14h00 (quatorze horas)

ABERTURA DA SESSÃO: 29 de maio de 2025 às 14h15 (quatorze horas e quinze minutos)

LOCAL: PAÇO MUNICIPAL, RUA PARA Nº 3227 - PATRIMÔNIO VELHO, VOTUPORANGA/SP.

Para todas as referências de tempo será observado o horário oficial de Brasília (DF)

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTUPORANGA**, pessoa Jurídica de Direito Público, devidamente inscrita no CNPJ nº 46.599.809/0001-82, com sede na Rua Pará nº 3.227 - Patrimônio Velho, nesta cidade de Votuporanga/SP, TORNA PÚBLICO, para conhecimento de quantos possa interessar, **CHAMAMENTO PÚBLICO**, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021**, da Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, do Decreto Municipal nº 15.631/2023 e suas alterações (https://www.votuporanga.sp.gov.br/portal/leis_decretos) e demais normas pertinentes à espécie, e as exigências estabelecidas neste Edital.

O Edital na íntegra encontra-se a disposição dos interessados no site: www.votuporanga.sp.gov.br e no Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP. Mais informações e/ou esclarecimentos no endereço acima ou pelo fone (17) 3405.9700 – ramal 9847.

Os envelopes contendo a proposta serão recebidos no endereço discorrido acima, na Sessão Pública de processamento deste CHAMAMENTO PÚBLICO. A sessão de processamento do citado Chamamento Público será realizada na Sala de Licitações do Paço Municipal, estabelecido na Rua Pará nº 3227 - Patrimônio Velho, Votuporanga, Estado de São Paulo e será conduzida por servidor(a), designado nos autos do processo epigrafado.

1 - DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário no município de Votuporanga/SP, com vistas à futura **locação tradicional de imóvel para estabelecimento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados em Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

1.3. O objeto acima mencionado é composto por **01 (um) ITEM**, conforme quantidades definidas e especificações **mínimas** abaixo e **constantes do Termo de Referência – Anexo I e Apêndice do Anexo I - Estudo Técnico Preliminar – ETP**:

ITEM	ELEM	CÓD	UND	QUANT	ESPECIFICAÇÃO MÍNIMA
01	01	006.014.107	DIA	360	Locação de imóvel, para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

2 - DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

2.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo I – Termo de Referência, Anexo III – Modelo de Proposta e no Anexo IV - Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

2.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

2.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Votuporanga/SP.

3 - DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

3.1. As propostas serão recebidas até o dia **29 de maio de 2025 até 14h00 (quatorze horas)**, horário de Brasília, na Rua Pará nº 3227 - Patrimônio Velho, Votuporanga, Estado de São Paulo, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado, indevassável e identificado **constando em sua face frontal a razão social/nome e o endereço completo do interessado**, além dos dizeres seguintes:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2025 - PROCESSO Nº 262/2025

Com o subtítulo – “Proposta para Locação de Imóvel”



3.1.1. A proposta deverá ser elaborada preferencialmente em papel timbrado do interessado e redigida em língua portuguesa, salvo quanto às expressões técnicas de uso corrente, **com suas páginas numeradas sequencialmente**, sem rasuras, emendas, borrões e/ou entrelinhas, correção (corretivo líquido e outros) e, ainda, ser datada e assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal (procurador legítimo e legalmente constituído).

3.1.2. Não será considerada proposta protocolada **após a data e horário limites constantes** do item 3.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

3.1.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

3.1.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, **180 (cento e oitenta) dias**. Não havendo indicação, será considerada como tal, e deverá conter todos os requisitos exigidos em conformidade com o **MODELO DE PROPOSTA – ANEXO III**.

3.1.5. Deve fazer parte integrante da proposta os documentos exigidos no Termo de Referência – Anexo I, o Modelo de Credencial – Anexo II, o Modelo de Proposta – Anexo III e o Quadro de Requisitos do Imóvel – Anexo IV.

3.1.6. As propostas serão analisadas pela área demandante observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital.

3.1.6.1. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado Imobiliário.

3.1.7. Nas análises das propostas ofertadas a área demandante poderá 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.

3.1.8. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no site eletrônico da Prefeitura do Município de Votuporanga www.votuporanga.sp.gov.br.

4 - DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

4.1. *Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente **CHAMAMENTO PÚBLICO** e a elaboração do **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, será iniciado o processo de **locação de imóvel**, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.*

4.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

4.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Prefeitura do Município de Votuporanga/SP o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização de certame licitatório.

4.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito em seu Endereço Eletrônico (e-mail) informado na proposta apresentada ou por qualquer outro meio de comunicação que atinja a finalidade.

4.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em **até 30 (trinta) dias** após a assinatura do contrato.

4.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP.

4.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão negativa ou positiva com efeito de negativa conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: prova da Regularidade para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais e quanto a Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as Contribuições Sociais (INSS) previstas nas alíneas “a” a “d” do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991 ou Certidão Previdenciária, e certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) perante a Justiça do Trabalho (Lei Federal 12.440/2011 e artigo 642-A da CLT);
- g) cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;



- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente; e
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

4.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 4.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Prefeitura do Município de Votuporanga/SP.

4.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

4.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

4.7.3. As plantas, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues como construídos.

5 - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP.

5.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Termo de Referência Anexo I e no Quadro de Requisitos do Imóvel – Anexo IV deste Edital e da proposta – Anexo III da proponente.

5.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 5.1 e 5.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, observado o disposto no subitem 4.6 deste Edital.

6- FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

6.1. A Prefeitura do Município de Votuporanga/SP designará servidor(a) para atuar de GESTOR(A) e FISCAL para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

6.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

7 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

7.1. A Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

7.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

7.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do Laudo de Vistoria.

7.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, salvo os desgastes naturais do uso normal.

8 - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

8.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

8.2. O contrato decorrente da locação terá a vigência de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

8.3. O Locador terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para assinar o Termo de Contrato, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.

8.3.1. Prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada do Locatário e aceita pela Locatária.

8.4. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, precedido de vistoria do imóvel.

8.5. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.



8.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.

8.7. O contrato será assinado pelas partes eletronicamente por meio de assinatura digital por processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil ou pela certificação disponibilizada pelo Município de Votuporanga/SP.

9 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E RECURSOS FINANCEIROS

9.1. Para atender as despesas decorrentes deste Chamamento Público, foram aprovadas no orçamento para o exercício do ano 2025, através da Lei nº 7.207, de 09 de dezembro de 2024, a(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

PRINC	CLASSIF INSTITUCIONAL	CATEGORIA ECONÔMICA	FR	C APLIC
1454	02.28.04	16.482.0015.2147	33903910	L O C A Ç Ã O D E I M Ó V E I S

9.2. Recursos Financeiros:

FONTE	01	TESOURO
Cod. Aplic.	110.000	GERAL

9.3. Os recursos para 2026 serão alocados nas Peças de Planejamento a serem enviadas à Câmara Municipal nos prazos estabelecidos na Lei Orgânica do Município.

10 - DO PAGAMENTO

10.1. O aluguel corresponderá ao período do dia primeiro ao último dia de cada mês, sendo que será em 10 (dez) dias úteis após o prazo para liquidação, no mês subsequente, conforme consta no Termo de Referência.

11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. A participação neste Chamamento Público implica plena aceitação, por parte do interessado, das condições estabelecidas neste instrumento convocatório e seus Anexos, bem como da obrigatoriedade do cumprimento das disposições nele contidas.

11.2. Qualquer modificação no instrumento convocatório exige divulgação pelo mesmo instrumento de publicação em que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

11.3. O resultado do Chamamento Público será divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no portal da transparência do Município no sítio www.votuporanga.sp.gov.br.

11.4. Integram o presente Edital:

ANEXO I - Termo de Referência;

APÊNDICE DO ANEXO I – Estudo Técnico Preliminar – ETP;

ANEXO II - Modelo Referencial de Credencial;

ANEXO IV - Modelo de Proposta;

ANEXO V - Quadro de Requisitos do Imóvel.

11.5. Os casos omissos serão dirimidos com base nas disposições da Lei nº 14.133/21, Decreto Municipal nº 15.631, de 31 de março de 2023 e suas alterações, Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991 e demais diplomas legais eventualmente aplicáveis.

11.6. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

11.7. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus Anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerão as deste Edital.

11.8. A Prefeitura do Município de Votuporanga/SP reserva-se o direito de revogar ou anular o presente Chamamento Público, nos ditames da Lei Federal nº Lei nº 14.133/21, do Decreto Municipal nº 15.631, de 31 de março de 2023 e suas alterações, e demais diplomas legais eventualmente aplicáveis.

11.9. A Locatária deverá manter durante toda a vigência do Contrato ou outro instrumento que o substitua, em compatibilidade com as obrigações por ele(s) assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital.

11.10. Para dirimir quaisquer questões decorrentes desta licitação e não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca de Votuporanga do Estado de São Paulo, nos termos da Lei Federal nº Lei nº 14.133/21, do Decreto Municipal nº 15.631, de 31 de março de 2023 e suas alterações, da Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991 e demais diplomas legais eventualmente aplicáveis.

13.11. Todos os horários constantes deste Edital têm como referência o horário de Brasília/DF.



Para conhecimento público, expede-se o presente Edital, publicado por "AVISO DE LICITAÇÃO", no Diário Oficial do Município, Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP e Jornal de Grande Circulação, divulgado no endereço eletrônico da Prefeitura na Internet e na plataforma eletrônica da www.bll.org.br.

Prefeitura do Município de Votuporanga, em 13 de maio de 2025.

Miguel Maturana Filho

Secretário Municipal da Administração



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2025 - PROCESSO Nº 262/2025

1 - DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário no município de Votuporanga/SP, com vistas à futura **locação tradicional de imóvel para estabelecimento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados em Edital e conforme condições e quantidades estabelecidas neste instrumento:

ITEM	ELEM	CÓD	UND	QUANT	ESPECIFICAÇÃO MÍNIMA
01	01	006.014.107	DIA	360	Locação de imóvel, para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

GESTOR(A) CONTRATUAL: Juliana de Carvalho Beltrami, CPF: xxx, Chefe de Divisão de Mobilização e Organização Habitacional.

FISCAL DO CONTRATO: Eliete Helena Ramos Piveta, CPF: xxx, Assistente de Gestão Administrativa.

2 - CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. O presente instrumento tem por objeto a prospecção de mercado imobiliário para locação de imóvel em Votuporanga-SP, que atenda aos critérios e às necessidades de localização, pelo período estimado de 12 (doze) meses, para abrigar as dependências da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

2.2. Poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de imóveis situados na cidade de Votuporanga/SP.

2.3. A vigência do contrato observará o prazo de 12 (doze) meses contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, conforme disposto na legislação.

2.4. Ao término da vigência do contrato de locação, o imóvel será devolvido ao proprietário com as adaptações realizados pela LOCATÁRIA, de acordo com o laudo de vistoria, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal. A critério da LOCATÁRIA, poderá o imóvel ser devolvido ao LOCADOR sem benfeitorias que tenham sido feitas pela LOCATÁRIA relativas a equipamentos (bebedouro, condicionadores de ar etc.) divisórias, luminária, letreiros, placas indicativas e outros elementos que tenham sido implementados.

2.5. O item não se enquadra em bem de luxo.

3 - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Fundamentação da Contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

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

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

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Os imóveis que atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLAN deverá possuir as seguintes características:

I - LOCALIZAÇÃO E DOS REQUISITOS MÍNIMOS

5.1.1. O imóvel deve estar obrigatoriamente localizado na área urbana do município, em conformidade com o Plano Diretor Participativo de Votuporanga/SP, e poderá situar-se em um dos seguintes zoneamentos definidos pela Secretaria de Planejamento Urbano: ZCG – Zona de Comércio e Serviços Gerais, ZCC – Zona de Comércio e Serviços Centrais e ZRM – Zona Residencial Mista. Além disso, a localização deve abranger o Loteamento Patrimônio Velho.

5.1.2. A delimitação da área de interesse no perímetro urbano busca características de acessibilidade ao público em geral, disponibilidade ou proximidade de transporte público, proximidade de demais instituições e serviços, assim como evitar usos conflitantes no entorno imediato.

5.1.3. Local não sujeito a alagamentos nas vias em torno do imóvel.

II - CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

5.1.4. Os imóveis devem apresentar as seguintes premissas:

a) somente serão aceitas propostas de imóveis construídos em estrutura de concreto armado, erguidos sobre fundações sólidas e adequadas, apresentando estabilidade estrutural;

b) os imóveis devem ter fechamento de paredes externas em alvenaria;



- c) o imóvel deve apresentar cobertura estanque, sem infiltrações e goteiras, com a rede fluviais funcionando em perfeito estado;
- d) o imóvel deve apresentar de forma contígua, sem interrupções, sejam horizontais ou verticais, a área mínima apresentada neste Estudo Técnico;
- e) caso apresente mais de um pavimento, deve ser dotado de elevador(es) e escada(s);
- f) O imóvel deve garantir segurança contra intrusões, além de muros deve possuir controle de acesso nas áreas de entrada e saída, com portão(ões) em toda sua fachada, equipado com fechadura automática, com abertura interna com uso de interfone ou previsão para instalação.
- g) Adicionalmente, o imóvel deve dispor de instalação elétrica para implantação de sistema de alarme, cercas e/ou câmeras de segurança para reforço da proteção. Caso essa a instalação elétrica não esteja presente no momento da seleção, o LOCADOR deverá providenciá-la a suas próprias expensas, imediatamente após a formalização do contrato de locação, ficando por conta da LOCATÁRIA a instalação dos equipamentos.
- h) o imóvel não poderá ser oferecido parcialmente (dentro de imóvel maior, edifício ou condomínio);
- i) o prédio deve atender às normas de acessibilidade NBR 9050/2020 (rampas, corrimão etc.);
- j) deve atender critérios de PPCL mínimos e/ou ser passível de fácil adequação, com no mínimo 2 (duas) saídas de emergência;
- k) suas instalações devem estar ou serem entregues em perfeitas condições de uso;
- l) as redes de água e esgoto devem estar em perfeito funcionamento;
- m) O imóvel deve possuir instalações elétricas com capacidade de carga adequada para atender às necessidades da SEPLAN ou permitir uma rápida adaptação para esse fim. Isso inclui a infraestrutura necessária para computadores, condicionadores de ar e tomadas para luz de emergência, assegurando que todas as instalações sejam realizadas conforme as normas técnicas e a estrutura do imóvel;
- n) o imóvel deve apresentar possibilidade de iluminação natural em mais de uma fachada e de ventilação natural cruzada;
- o) a geometria e a aparência geral do imóvel devem ser compatíveis com o uso pretendido, apresentando espaços abertos e integrados que promovam a interação social, uma área ajardinada destinada ao relaxamento e acabamento em cores claras, que contribuam para um ambiente acolhedor e funcional.
- p) O piso das áreas operacionais, ser em cerâmicas, porcelanatos etc. com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso.
- q) o imóvel deve ser regular e ter habite-se.

III - DAS DEMAIS CARACTERÍSTICAS:

5.1.5. De forma a evitar dificuldades posteriores na viabilidade da ocupação estipulou-se os seguintes critérios:

- a) não haver ocupações irregulares, invasões etc. no entorno imediato;
- b) apresentar orientação e incidência solar adequada e não ter como limite grandes edificações que possam prejudicar iluminação e ventilação naturais ou sombrear o terreno por longos períodos;
- c) não haver fonte geradora de ruído nas proximidades (indústrias, subestações, marcenarias, oficinas, escolas, creches etc.);
- d) não haver fonte geradora de poluição como gases, odores desagradáveis e fumaça, como postos de combustíveis, fábricas etc.);
- e) não deve estar inserido em região que apresente fatores de insegurança às pessoas, ao imóvel ou ao patrimônio (zonas sabidamente de conflitos sociais, atividades ilícitas ou incompatíveis com o uso pretendido etc.).

5.1.6. Independente do atendimento dos critérios acima descritos, antes do aceite pela SEPLAN, os imóveis deverão ser avaliados pelo corpo técnico da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal para verificação da viabilidade de sua utilização.

IV - DIMENSÕES E DISTRIBUIÇÃO DOS ESPAÇOS

5.1.7. Descrição do Fluxograma da Estrutura Organizacional da SEPLAN

5.1.7.1. A estrutura deve ser composta por um conjunto de ambientes, incluindo:

1. Início

- Recepção com espaço de acolhimento (ponto de entrada principal).

2. Setores Adjuntos à Recepção ou de fácil acesso

- Banheiros

3. Áreas Convivência

- 02 Salas de atividades coletivas, podendo ser compartilhadas com ambientes afins.

4. Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

- 01 (uma) sala de atendimento ao público

- 01 (uma) sala para Departamento de Arquitetura

- 01 (uma) sala para Aprovação de Projetos



- 01 (uma) sala para Assistente de Gestão Administrativa
- 01 (uma) sala para Secretaria
- 01 (uma) sala para Projetos Institucionais
- 02 (duas) salas para loteamento
- 01 (uma) sala para Fiscalização (Glauber)
- 01 (uma) sala para Planta Popular
- 02 (duas) salas de reuniões

5. Infraestrutura Complementar (área de apoio)

- 05 (cinco) banheiros para funcionários (masculino e feminino)
- 01 (uma) copa (cozinha)
- 01 (um) refeitório com lavatório
- 01 (um) depósito para material de limpeza (DML) com tanque

6. Áreas Técnicas e de Circulação

- 1 (uma) vaga na área externa de veículo oficial
- 9 (nove) vagas de garagem privativa que disponha de pavimentação e permita a interligação física e acesso exclusivo à edificação, podendo ser coberta.

5.1.8. Assim, para que se possa definir a área construída mínima que o imóvel candidato deve apresentar, alguns parâmetros baseados na metragem do imóvel de acordo com a tabela abaixo:

Ambientes	Qtde	(m²)	Área mínima estimada m²
Recepção – atender 4 pessoas	1	40,0 m²	40,0 m²
Banheiros	5	4,5 m²	22,5 m²
Sala de atividades coletivas, podendo ser compartilhada com ambientes afins	1	25,0 m²	25,0 m²
Espaço coberto para atividades grupal	1	40,0 m²	40,0 m²
Refeitório com lavatório	1	25,0 m²	25,0 m²
Sala para Departamento de Arquitetura	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala de Aprovação de projetos	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Assistente de Gestão Administrativa	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Secretaria	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Projetos Institucionais	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Divisão de Mobilização e Organização Habitacional	1	6,0 m²	6,0 m²
Sala para loteamento	2	7,0 m²	14,0 m²
Sala para Fiscalização	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Planta Popular	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala de Reuniões	2	8,0 m²	16,0 m²
Depósito (DML) com tanque	1	6,0 m²	6,0 m²
Copa (cozinha)	2	12,0 m²	24,0 m²
Total estimado da área Construída			327,25 m²
Vaga de estacionamento	9	7,5 m²	67,50 m²
Total estimado do imóvel (construída + útil)			394,75

5.1.9. Importante destacar que para concluir pela adequabilidade da área a ser locada será necessário verificar se o layout existente na edificação permite a instalação dos espaços de acordo com as necessidades propostas acima atendendo normas de acessibilidade (NBR 9050/2020) universal, PPCI (Plano de Prevenção e Proteção contra Incêndio) e edificações e plano diretor municipal.



Banheiros

- Banheiros para funcionários: mínimo de 5 (cinco) com separação por gênero, distribuídos estrategicamente pelo imóvel.
- Cada banheiro deve estar equipado com sanitários providos de válvula Hydra e lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granitos.

Refeitório e Cozinha

- Refeitório: com lavatório, espaço para que seja equipada com mesas, cadeiras etc.
- Cozinha: contendo uma pia para que seja equipado um fogão, uma geladeira e um micro-ondas.

Segurança

- Sistema de Vigilância: O imóvel deve possuir instalação elétrica para implantação de sistema de alarme, cercas e câmeras de segurança em áreas estratégicas, tanto interna quanto externa.
- Controle de Acesso: Deve haver controle de acesso nas áreas de entrada e saída, com portão(ões) em toda sua fachada, equipado com fechadura automática, com abertura interna com uso de interfone ou previsão para instalação, por conta do Locador.

5.1.10. DA REFORMAS OU ADEQUAÇÕES NO IMÓVEL

- Correrão por conta do LOCADOR todas as despesas com reformas ou reparos na estrutura física do imóvel que ora pretender alugar, não cabendo a LOCATÁRIA qualquer ressarcimento ao LOCADOR o(s) valor(es) fatos com tal situação.
- Toda e qualquer intervenção a ser feita no imóvel só será possível mediante análise prévia da LOCATÁRIA, com **anuência do(s) técnico(s) responsáveis** da SEPLAN ou SEMOP pela análise.
- A LOCATÁRIA deverá informar detalhadamente as necessidades de adequação do imóvel à SEPLAN, que será responsável por analisar as informações e, caso necessário, elaborar projetos ou emitir parecer técnico para orientar as intervenções no imóvel.
- Caso haja qualquer intervenção no imóvel, não autorizada, o contrato poderá, a critério da LOCATÁRIA, ser cancelado automaticamente, ficando o locador na obrigação de receber o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias do ocorrido.

5.1.11. CONFORMIDADE LEGAL

- O imóvel deve atender a todas as exigências legais, incluindo a regularidade da documentação (certidões negativas etc.), e estar em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.
- Documentação: Toda a documentação do imóvel deve estar em conformidade com as exigências legais, incluindo registros de propriedade e certificações necessárias.
- Licenças: O imóvel deve possuir todas as licenças e autorizações necessárias para o funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

5.2. DA PROPOSTA

5.2.1. De modo a se permitir uma completa análise das propostas, os interessados deverão apresentar:

- O preço proposto (valor de locação do imóvel), em Real (R\$), deverá incluir todos os tributos a serem retidos, conforme a natureza jurídica do locador (pessoa física ou jurídica).
- As propostas deverão ser devidamente preenchidas, assinadas pelo proponente ou seu procurador, se for o caso.
- Em se tratando de procurador, deverá ser encaminhada procuração, outorgada por instrumento legal competente, no qual deverão estar expressos os poderes concedidos ao procurador para exercer direitos e assumir obrigações, prestar esclarecimentos e praticar todos os atos pertinentes ao Edital de Chamamento Público.
- **A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta dias), contados da sua assinatura**, podendo ser prorrogada a pedido da Prefeitura Municipal de Votuporanga/SP mediante concordância do proponente.

5.2.3. Considerando que o presente Chamamento Público tem por objetivo realizar prospecção no mercado, ou seja, identificar imóveis disponíveis para posterior avaliação pela SEPLAN acerca da forma a ser adotada para a contratação, o interessado deverá apresentar, juntamente com a proposta os seguintes documentos:

- **DECLARAÇÃO** do proprietário (ofertante) e/ou seu procurador, onde deverá constar, expressamente que:
 - a) não se encontra com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
 - b) não foi declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punido com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de Votuporanga/SP;
 - c) não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco sua locação pela Administração Pública;



- d) possui regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista;
- e) possui os demais documentos relativos à regularização e propriedade do imóvel, conforme legislação;
- f) concorda com as condições estabelecidas neste Chamamento;
- g) se responsabilizará pelo custeio das despesas com o levantamento e regularização do imóvel ofertado, incluindo a avaliação e a obtenção de certidões e documentações necessárias;
- h) autoriza que a SEPLAN realize as adaptações necessárias para ocupação do imóvel;
- i) a edificação possui solidez e o ofertante se compromete a contratar laudo estrutural que a comprove.

5.2.4. Demonstração das características e condições mínimas do imóvel ofertado, **apresentada por profissional capacitado vindo do LOCADOR**, mediante apresentação dos seguintes documentos:

- a) fotos recentes;
- b) especificações do imóvel adicionais àquelas apresentadas no formulário da proposta, poderão ser enviadas em formato de memorial descritivo, elaborado de forma objetiva;
- c) planta ou imagem aérea, indicando o imóvel e as vias adjacentes, com as características e dimensões do imóvel;
- d) cópia da matrícula do imóvel no respectivo cartório de registro de imóveis devidamente atualizada;

5.2.4.1. Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida após solicitação da Prefeitura, **no prazo de até 8 (oito) dias úteis**, podendo ser prorrogado no interesse da Prefeitura. Decorrido o tempo sem apresentação da documentação, ou em caso de apresentação de documentação ainda incompleta, a proposta poderá ser recusada.

5.2.4.2. Estes requisitos básicos visam garantir que o imóvel locado atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, proporcionando um ambiente seguro, acessível e funcional para o desempenho das suas atividades.

5.3. Sustentabilidade e Acessibilidade

5.3.1. A contratação deverá ser orientada pelo uso eficiente e racional de recursos e equipamentos, alinhando-se às diretrizes de sustentabilidade ambiental. É fundamental que a adjudicatária siga as orientações do Guia de Contratações Sustentáveis e conduza suas atividades em conformidade com os requisitos legais, normas e regulamentos aplicáveis ao objeto, garantindo também o cumprimento da legislação sanitária pertinente.

5.3.2. Observar-se-á, nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade terapêutica, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

5.3.3. O imóvel deverá atender ou possibilitar as adaptações de acessibilidade exigidas pelas normas e legislações vigentes, de maneira a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

5.4. Subcontratação

5.4.1. Não será admitida a subcontratação para prestação dos serviços descritos anteriormente.

5.5. Do parcelamento ou não da contratação

5.5.1. Trata-se de contratação única, não sendo possível o parcelamento da contratação. Visto que, apenas um proponente será responsável pela locação do espaço físico. O Chamamento deverá ser realizado por item. A divisão por item não acarreta possível perda de economia de escala.

5.6. Garantia da contratação

5.6.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos **artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021**, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

5.7. Vistoria

5.7.1. Para recebimento do imóvel a LOCATÁRIA deverá elaborar, em conjunto com o LOCADOR, **em até 30 (trinta) dias** contados da assinatura do contrato de locação, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições em que o imóvel se encontra no momento do recebimento de chaves.

5.7.2. Após a execução das adaptações por parte da LOCATÁRIA, este deverá elaborar novo Laudo de Vistoria pós adaptações, contendo as informações necessárias e suficientes para descrever todas as intervenções realizadas no imóvel.

5.7.3. Os Laudos de Vistoria serão analisados e conferidos pelo LOCADOR e LOCATÁRIA e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes e integrará o contrato.



6 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Prazo de execução

6.1.1. A locação terá início em até **05 (cinco) dias úteis** após a assinatura do contrato, a contar do recebimento da nota de empenho.

6.1.1.1. Caso não seja possível o cumprimento do prazo estipulado, o Locador deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 02 (dois) dias úteis de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6.2. Condições de execução

6.2.1. Os encargos correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA, durante o período locatício, o pagamento de luz e água/esgoto.

6.2.2. A presente locação é regida pela Lei nº 8.245/91, sendo pactuada para FINS NÃO RESIDENCIAIS, qual seja destinado a abrigar as instalações **da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano**.

6.3 Das obrigações do LOCADOR

6.3.1. Entrega o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

6.3.2. 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 LOCATÁRIA.

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

6.3.4. Sendo o LOCADOR notificado por escrito dos problemas estruturais, bem como dos problemas que acarretam prejuízos ao estado do imóvel, tais como, infiltrações, vazamentos, danos no telhado, umidade etc., os reparos necessários ao imóvel locado serão por ele executados, desde que não seja a LOCATÁRIA a responsável pelos danos havidos.

6.3.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

6.3.6. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

6.3.7. Pagar despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício como:

6.3.7.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

6.3.7.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como esquadrias externas, quando houver;

6.3.7.3. Obras destinadas a repor a condições de habitabilidade do edifício;

6.3.7.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

6.3.7.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;

6.3.7.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, quando houver;

6.3.7.7. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

6.3.7.8. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga, quando houver;

6.3.7.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de iluminação pública, bem como eventuais encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA.

6.4. Das obrigações DA LOCATÁRIA

6.4.1. Obriga-se a LOCATÁRIA a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e funcionamento, zelando pela higiene e limpeza dos respectivos aparelhos sanitários e de iluminação, válvulas, portas, pinturas, vidraças, pisos, esquadrias de janelas, e demais acessórios, para que ele seja restituído, quando finda ou rescindida esta locação, em bom estado de conservação.

6.5 Disposições Gerais

6.5.1. A LOCATÁRIA poderá executar, no prédio locado, às suas expensas, todas as reformas e benfeitorias que julgar necessárias, obedecendo, sempre, todas as posturas e legislações pertinentes.

6.5.2. Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, as partes ficarão desobrigadas de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes do presente contrato.

6.5.3. O presente contrato poderá ser alterado em qualquer uma de suas cláusulas, através de Termo Aditivo, mediante acordo entre as partes.

6.5.4. A LOCATÁRIA entrará na posse do imóvel imediatamente à assinatura do Contrato, visando realizar as reformas e adequações necessárias.



7 - Especificação da Garantia, manutenção e assistência técnica

7.7.1. Não se aplica porque não é relação de consumo em que a locação será regida pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

8 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. 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 pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, e regulamentações pertinentes em que cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

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

8.3. 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.

8.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

8.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução/fornecimento do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos

8.7. O fiscal 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.

8.7.1. O fiscal 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.

8.7.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

8.7.3. O fiscal 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.

8.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

8.7.5. O fiscal 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.

8.7.6. O(A) gestor(a) 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.

8.7.7. O fiscal 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.

8.7.8. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

8.8. O(A) gestor(a) 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/fornecimento, 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.

8.8.1. O(A) gestor(a) 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.

8.8.2. O(A) gestor(a) do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal do contrato 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.



8.8.3. O(A) gestor(a) 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.

8.8.4. O(A) gestor(a) 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.

8.8.5. Preposto

8.8.5.1. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

8.8.5.2. 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.

9 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

9.1.1. O aluguel corresponderá ao período do dia primeiro ao último dia de cada mês, sendo que será em 10 (dez) dias úteis após o prazo para liquidação, no mês subsequente, conforme consta no Termo de Referência.

10 - FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO

10.1. O julgamento das propostas será feito com base:

a) no atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações;
b) na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, realizadas reuniões com os proponentes, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

10.2. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do "Habite-se" do imóvel;
- b) cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão negativa ou positiva com efeito de negativa conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: prova da regularidade para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais e quanto a Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as Contribuições Sociais (INSS) previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991 ou Certidão Previdenciária; e certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) perante a Justiça do Trabalho (Lei Federal 12.440/2011 e artigo 642-A da CLT);
- g) cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente; e
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- m) Os documentos da habilitação técnica serão analisados pela Secretaria de Planejamento Urbano.

11 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

11.1. Considerando a diversidade de valores do mercado imobiliário decorrente da localização e características de cada imóvel, o valor locatício mensal será parte constante das eventuais propostas a serem apresentadas no Chamamento Público, não havendo, no presente momento, estimativa de valor para tanto. Deverá ser usado somente para fins de referência, locações entre 3 e 4 salários mínimos.

12 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E RECURSOS FINANCEIROS

12.1. Para atender as despesas decorrentes deste chamamento público, foram aprovadas no orçamento para o exercício do ano 2025, através da Lei nº 7.207, de 09 de dezembro de 2024, a(s) seguinte(s) dotação(ões) orçamentária(s):

PRINC	CLASSIF INSTITUCIONAL	CATEGORIA ECONÔMICA	FR	C APLIC
1454	02.28.04	16.482.0015.2147	33903910	L O C A Ç Ã O D E I M Ó V E I S



12.2. Recursos Financeiros:

FONTE	01	TESOURO
Cod. Aplic.	110.000	GERAL

12.3. Os recursos para 2026 serão alocados nas Peças de Planejamento a serem enviadas à Câmara Municipal nos prazos estabelecidos na Lei Orgânica do Município.

Votuporanga, 23 de abril de 2025.

Juliana de Carvalho Beltramini
Gestora do Contrato

Eliete Helena Ramos Piveta
Fiscal do Contrato



QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL - (parte integrante do Termo de Referência)

1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/ INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/ privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil mínima de 397,75 metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.7	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas Federais e do Município, as contidas no Plano Diretor Participativo de Votuporanga/SP, e poderá situar-se em um dos seguintes zoneamentos definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano: ZCG – Zona de Comércio e Serviços Gerais, ZCC – Zona de Comércio e Serviços Centrais e ZRM – Zona Residencial Mista, 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.
1.8	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: - Energia elétrica; - Concessionárias de telefonia e dados; - Saneamento; - Serviço de Limpeza Urbana.
1.9	O imóvel deve ser composto por um único bloco, de modo a facilitar a circulação e a organização dos atendimentos. No caso de edifício com mais de um andar, o imóvel deve ser disponibilizado exclusivamente para o funcionamento da SEPLAN, garantindo privacidade, segurança e acessibilidade a todos os usuários. O espaço deve atender integralmente às normas de acessibilidade, assegurando o pleno acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
1.10	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município.
1.11	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.12	O imóvel deve estar localizado em uma das áreas de zoneamento: ZCG – Zona de Comércio e Serviços Gerais, ZCC – Zona de Comércio e Serviços Centrais e ZRM – Zona Residencial Mista. Além disso, a localização deve abranger o Loteamento Patrimônio Velho.
1.13	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.
1.14	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.15	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.16	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.17	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.18	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 30(trinta) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.19	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.20	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 180 dias.
1.21	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.22	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.23	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.24	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.25	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.



2 - REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel poderá existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.3	O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns.
2.4	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.5	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.6	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.7	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.9	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.10	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.11	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.12	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir rampa de acessibilidade dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 9050, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 45 (quarenta e cinco) pessoas.
2.13	O imóvel deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios
2.14	O imóvel deve 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
2.15	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores/ central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.16	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, inclusive com acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.17	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.18	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, em conformidade com a legislação vigente.
2.19	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.



APÊNDICE DO ANEXO I
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2025 - PROCESSO Nº 262/2025

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda para locação de imóvel, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, sendo documento constitutivo da fase preparatória da instrução do processo de licitação.

Decreto Municipal n. 15.631 de 31/03/2023 e Lei 14.133 de 01/04/21

OBJETO	Prospecção de mercado imobiliário para locação de imóvel em Votuporanga-SP, que atenda aos critérios e às necessidades de localização, pelo período estimado de 5 anos, para abrigar as dependências da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.
ÓRGÃO	Prefeitura Municipal de Votuporanga/SP
ÁREA SOLICITANTE	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

1 – DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo orientar a análise e seleção de imóveis eventualmente propostos para locação, com vistas a abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN).

A necessidade de locação de imóvel justifica-se pela importância estratégica das atividades desempenhadas por esta Secretaria, as quais impactam diretamente na organização territorial e no desenvolvimento urbano do município. Dentre os serviços prestados pela SEPLAN, destacam-se: análise e aprovação de projetos, emissão de certidões, regularização fundiária, gestão de habitação e procedimentos relativos a parcelamento do solo urbano, como loteamentos, atendimento geral da Secretaria. Para garantir maior eficiência na prestação dos serviços e conforto aos munícipes, torna-se imprescindível que a nova sede da Secretaria esteja localizada em área central do município, de fácil acesso à população e aos demais órgãos da administração pública.

O pré-dimensionamento da infraestrutura necessária foi realizado com base no quadro atual de pessoal e na média de atendimento ao público, considerando:

- 30 (trinta) profissionais entre servidores públicos municipais e prestadores de serviço, com carga horária de 8 (oito) horas diárias;
- Público externo estimado em 30 (trinta) atendimentos diários, distribuídos entre os diversos serviços oferecidos.

Diante disso, o imóvel a ser locado deve contemplar espaços adequados para atendimento ao público, áreas de trabalho individual e coletivo, setores técnicos, reuniões, arquivo e demais dependências necessárias para o bom funcionamento da Secretaria.

2– PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE COMPRAS - PAC

A presente aquisição está prevista no Plano Anual de Compras/Contratações. O ID referenciado no PCA, encontra-se na linha 8027.

3– REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação se dará de forma contínua a longo prazo, período estimado de 12 (doze) meses podendo ser prorrogada conforme prevê a legislação.

Poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de imóveis situados na cidade de Votuporanga/SP.

O imóvel que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverá possuir as seguintes características:

Item	Código	Descrição
1	006.014.107	Locação de imóvel, para abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

O item não se enquadra em bem de luxo

3.1. LOCALIZAÇÃO

- O imóvel deverá, obrigatoriamente, estar localizado na área urbana do município, em conformidade com o



Plano Diretor de Votuporanga/SP, e poderá situar-se em um dos seguintes zoneamentos definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano: ZCG – Zona de Comércio e Serviços Gerais, ZCC – Zona de Comércio e Serviços Centrais, ou ZRM – Zona Residencial Mista. Além disso, a localização deverá abranger o bairro Patrimônio Velho.

- A delimitação da área de interesse no perímetro urbano visa garantir características como acessibilidade ao público em geral, disponibilidade ou proximidade de transporte público e proximidade de instituições e serviços diversos. A preferência é por imóveis situados próximos à Prefeitura Municipal, considerando a necessidade de deslocamento para realização de protocolos, bem como à proximidade dos Departamentos de Geoprocessamento e Cadastro Físico, vinculados à SEPLAN. Busca-se, ainda, evitar usos conflitantes no entorno imediato.
- O imóvel não poderá estar situado em área sujeita a alagamentos nas vias circunvizinhas

3.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

Os imóveis devem apresentar as seguintes premissas:

- a) somente serão aceitas propostas de imóveis construídos em estrutura de concreto armado, erguidos sobre fundações sólidas e adequadas, apresentando estabilidade estrutural;
- b) os imóveis devem ter fechamento de paredes externas em alvenaria;
- c) o imóvel deve apresentar cobertura estanque, sem infiltrações e goteiras, com a rede fluviais funcionando em perfeito estado;
- d) o imóvel deve apresentar de forma contígua, sem interrupções, sejam horizontais ou verticais, a área mínima apresentada neste Estudo Técnico;
- e) caso apresente mais de um pavimento, deve ser dotado de elevador(es) e escada(s);
- f) O imóvel deve garantir segurança contra intrusões, além de muros deve possuir controle de acesso nas áreas de entrada e saída, com portão(ões) em toda sua fachada, equipado com fechadura automática, com abertura interna com uso de interfone ou previsão para instalação.
- g) Adicionalmente, o imóvel deve dispor de instalação elétrica para implantação de sistema de alarme, cercas e/ou câmeras de segurança para reforço da proteção. Caso essa a instalação elétrica não esteja presente no momento da seleção, o LOCADOR deverá providenciá-la a suas próprias expensas, imediatamente após a formalização do contrato de locação, ficando por conta da LOCATÁRIA a instalação dos equipamentos.
- h) o imóvel não poderá ser oferecido parcialmente (dentro de imóvel maior, edifício ou condomínio);
- i) o prédio deve atender às normas de acessibilidade NBR 9050/2020 (rampas, corrimão etc.);
- j) deve atender critérios de PPCI mínimos e/ou ser passível de fácil adequação, com no mínimo 2 (duas) saídas de emergência;
- k) suas instalações devem estar ou serem entregues em perfeitas condições de uso;
- l) as redes de água e esgoto devem estar em perfeito funcionamento;
- m) O imóvel deve possuir instalações elétricas com capacidade de carga adequada para atender às necessidades da SEPLAN ou permitir uma rápida adaptação para esse fim. Isso inclui a infraestrutura necessária para computadores, condicionadores de ar e tomadas para luz de emergência, assegurando que todas as instalações sejam realizadas conforme as normas técnicas e a estrutura do imóvel;
- n) o imóvel deve apresentar possibilidade de iluminação natural em mais de uma fachada e de ventilação natural cruzada;
- o) a geometria e a aparência geral do imóvel devem ser compatíveis com o uso pretendido, apresentando espaços abertos e integrados que promovam a interação social, uma área ajardinada destinada ao relaxamento e acabamento em cores claras, que contribuam para um ambiente acolhedor e funcional.
- p) O piso das áreas operacionais, ser em cerâmicas, porcelanatos etc. com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso.
- q) o imóvel deve ser regular e ter habite-se.

3.3 DAS DEMAIS CARACTERÍSTICAS:

De forma a evitar dificuldades posteriores na viabilidade da ocupação estipulou-se os seguintes critérios:

- a) não haver ocupações irregulares, invasões etc. no entorno imediato;
- b) apresentar orientação e incidência solar adequada e não ter como limite grandes edificações que possam prejudicar iluminação e ventilação naturais ou sombrear o terreno por longos períodos;
- c) não haver fonte geradora de ruído nas proximidades (indústrias, subestações, marcenarias, oficinas, escolas, creches etc.);
- d) não haver fonte geradora de poluição como gases, odores desagradáveis e fumaça, como postos de combustíveis, fábricas etc.);
- e) não deve estar inserido em região que apresente fatores de insegurança às pessoas, ao imóvel ou ao patrimônio (zonas sabidamente de conflitos sociais, atividades ilícitas ou incompatíveis com o uso pretendido etc.).

Independente do atendimento dos critérios acima descritos, antes do aceite pela SEPLAN, os imóveis deverão



ser avaliados pelo corpo técnico da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal para verificação da viabilidade de sua utilização.

3.4 DIMENSÕES E DISTRIBUIÇÃO DOS ESPAÇOS

Descrição do Fluxograma da Estrutura Organizacional da SEPLAN

A estrutura é composta por um conjunto de ambientes, incluindo:

1. Início

- Recepção com espaço de acolhimento (ponto de entrada principal).

2. Setores Adjuntos à Recepção ou de fácil acesso

- Banheiros

3. Áreas Convivência

- 02 Salas de atividades coletivas, podendo ser compartilhadas com ambientes afins.

4. Secretaria Municipal de Planejamento urbano

- 01 (uma) sala de atendimento ao público

- 01 (uma) sala para Departamento de Arquitetura

- 01 (uma) sala para Aprovação de Projetos

- 01 (uma) sala para Assistente de Gestão Administrativa

- 01 (uma) sala para Secretaria

- 01 (uma) sala para Projetos Institucionais

- 02 (duas) salas para loteamento

- 01 (uma) sala para Fiscalização

- 01 (uma) sala para Planta Popular

- 02 (duas) salas de reuniões

5. Infraestrutura Complementar (área de apoio)

- 05 (cinco) banheiros para funcionários (masculino e feminino)

- 01 (uma) copa (cozinha)

- 01 (um) refeitório com lavatório

- 01 (um) depósito para material de limpeza (DML) com tanque

6. Áreas Técnicas e de Circulação

- 1 (uma) vaga na área externa de veículo oficial

- 9 (nove) vagas de garagem privativa que disponha de pavimentação e permita a interligação física e acesso exclusivo à edificação, podendo ser coberta.

Assim, para que se possa definir a área construída mínima que o imóvel candidato deve apresentar, alguns parâmetros baseados na metragem do imóvel de acordo com a tabela abaixo:

Ambientes	Qtde	(m²)	Área mínima estimada m²
Recepção – atender 4 pessoas	1	40,0 m²	40,0 m²
Banheiros	5	4,5 m²	22,5 m²
Sala de atividades coletivas, podendo ser compartilhada com ambientes afins	1	25,0 m²	25,0 m²
Espaço coberto para atividades grupal	1	40,0 m²	40,0 m²
Refeitório com lavatório	1	25,0 m²	25,0 m²
Sala para Departamento de Arquitetura	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala de Aprovação de projetos	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Assistente de Gestão Administrativa	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Secretaria	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Projetos Institucionais	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Divisão de Mobilização e Organização Habitacional	1	6,0 m²	6,0 m²
Sala para loteamento	2	7,0 m²	14,0 m²
Sala para Fiscalização	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala para Planta Popular	1	7,0 m²	7,0 m²
Sala de Reuniões	2	8,0 m²	16,0 m²
Depósito (DML) com tanque	1	6,0 m²	6,0 m²



Copa (cozinha)	2	12,0 m²	24,0 m²
Total estimado da área Construída			327,25 m²
Vaga de estacionamento	9	7,5 m²	67,50 m²
Total estimado do imóvel (construída + útil)			394,75

Importante destacar que para concluir pela adequabilidade da área a ser locada será necessário verificar se o layout existente na edificação permite a instalação dos espaços de acordo com as necessidades propostas acima atendendo normas de acessibilidade (NBR 9050/2020) universal, PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio) e edificações e Plano Diretor Participativo Municipal.

3.5. DETALHES DOS AMBIENTES

Banheiros

- Banheiros para funcionários: mínimo de 5 (cinco) com separação por gênero, distribuídos estrategicamente pelo imóvel.
- Cada banheiro deve estar equipado com sanitários providos de válvula Hydra e lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granitos;

Refeitório e Cozinha

- Refeitório: com lavatório, espaço para que seja equipada com mesas, cadeiras etc.
- Cozinha: contendo uma pia para que seja equipado um fogão, uma geladeira e um micro-ondas

Segurança

- Sistema de Vigilância: O imóvel deve possuir instalação elétrica para implantação de sistema de alarme, cercas e câmeras de segurança em áreas estratégicas, tanto interna quanto externa.
- Controle de Acesso: Deve haver controle de acesso nas áreas de entrada e saída, com portão(ões) em toda sua fachada, equipado com fechadura automática, com abertura interna com uso de interfone ou previsão para instalação, por conta do Locador.

3.6. DA REFORMAS OU ADEQUAÇÕES NO IMÓVEL

- Correrão por conta do LOCADOR todas as despesas com reformas ou reparos na estrutura física do imóvel que ora pretender alugar, não cabendo ao LOCATÁRIO qualquer ressarcimento ao LOCADOR o(s) valor(es) fatos com tal situação.
- Toda e qualquer intervenção a ser feita no imóvel só será possível mediante análise prévia do LOCATÁRIO, com **anuência do(s) técnico(s) responsáveis** da SEPLAN ou SEMOP pela análise.
- O LOCATÁRIO deverá informar detalhadamente as necessidades de adequação do imóvel à SEPLAN, que será responsável por analisar as informações e, caso necessário, elaborar projetos ou emitir parecer técnico para orientar as intervenções no imóvel.
- Caso haja qualquer intervenção no imóvel, não autorizada, o contrato poderá, a critério da Prefeitura, ser cancelado automaticamente, ficando o locador na obrigação de receber o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias do ocorrido.

3.7. CONFORMIDADE LEGAL

- O imóvel deve atender a todas as exigências legais, incluindo a regularidade da documentação (certidões negativas etc.), e estar em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.
- Documentação: Toda a documentação do imóvel deve estar em conformidade com as exigências legais, incluindo registros de propriedade e certificações necessárias.
- Licenças: O imóvel deve possuir todas as licenças e autorizações necessárias para o funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

3.8. DA PROPOSTA

De modo a se permitir uma completa análise das propostas, os interessados deverão apresentar:

- O preço proposto (valor de locação do imóvel), em Real (R\$), deverá incluir todos os tributos a serem retidos, conforme a natureza jurídica do locador (pessoa física ou jurídica).
- As propostas deverão ser devidamente preenchidas, assinadas pelo proponente ou seu procurador, se for o caso.
- Em se tratando de procurador, deverá ser encaminhada procuração, outorgada por instrumento legal competente, no qual deverão estar expressos os poderes concedidos ao procurador para exercer direitos e assumir obrigações, prestar esclarecimentos e praticar todos os atos pertinentes ao Edital de Chamamento Público.
- **A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta dias), contados da sua**



assinatura, podendo ser prorrogada a pedido da Prefeitura Municipal de Votuporanga mediante concordância do proponente.

- Considerando que o presente Chamamento Público tem por objetivo realizar prospecção no mercado, ou seja, identificar imóveis disponíveis para posterior avaliação pela SEPLAN acerca da forma a ser adotada para a contratação, o interessado deverá apresentar, juntamente com a proposta os seguintes documentos:
- **DECLARAÇÃO** do proprietário (ofertante) e/ou seu procurador, onde deverá constar, expressamente que:
 - a) não se encontra com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
 - b) não foi declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punido com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Prefeitura Municipal de Votuporanga/SP;
 - c) não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco sua locação pela Administração Pública;
 - d) possui regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista;
 - e) possui os demais documentos relativos à regularização e propriedade do imóvel, conforme legislação;
 - f) concorda com as condições estabelecidas neste Chamamento;
 - g) se responsabilizará pelo custeio das despesas com o levantamento e regularização do imóvel ofertado, incluindo a avaliação e a obtenção de certidões e documentações necessárias;
 - h) autoriza que a SEPLAN realize as adaptações necessárias para ocupação do imóvel;
 - i) a edificação possui solidez e o ofertante se compromete a contratar laudo estrutural que a comprove.
- Demonstração das características e condições mínimas do imóvel ofertado, apresentada por profissional capacitado vindo do LOCADOR, mediante apresentação dos seguintes documentos:
 - e) fotos recentes;
 - f) especificações do imóvel adicionais àquelas apresentadas no formulário da proposta, poderão ser enviadas em formato de memorial descritivo, elaborado de forma objetiva;
 - g) planta ou imagem aérea, indicando o imóvel e as vias adjacentes, com as características e dimensões do imóvel;
 - h) cópia da matrícula do imóvel no respectivo cartório de registro de imóveis devidamente atualizada;
 - i) Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido.

Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida após solicitação da Prefeitura, no prazo de 8 dias úteis, podendo ser prorrogado no interesse da Prefeitura. Decorrido o tempo sem apresentação da documentação, ou em caso de apresentação de documentação ainda incompleta, a proposta poderá ser recusada.

Estes requisitos básicos visam garantir que o imóvel locado atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, proporcionando um ambiente seguro, acessível e funcional para o desempenho das suas atividades.

4 – DA ANÁLISE E JULGAMENTO DOS DOCUMENTOS

O julgamento das propostas será feito com base:

- no atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes nos item 3;
- no prazo estimado para as adequações porventura necessárias no imóvel ofertado para atender as necessidades da SEPLAN;
- na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, realizadas reuniões com os proponentes, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

Os documentos da habilitação técnica serão analisados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano/Secretaria Municipal de Obras Públicas;

A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano realizará a análise preliminar das propostas recebidas, verificando a adequação do imóvel e suas necessidades. Caso sejam identificadas demandas técnicas ou estruturais, os documentos e solicitações serão encaminhados à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano ou à Secretaria Municipal de Obras Públicas para avaliação ou elaboração de projeto técnico.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA

Diante da necessidade de solucionar a demanda de espaço físico destinado ao funcionamento da SEPLAN no município de Votuporanga, foi elaborado estudo considerando toda as possíveis soluções para isso, quais sejam:

Solução - Locação de imóvel (tradicional)

Na locação tradicional, o imóvel é previamente identificado e, em princípio, já se mostra adequado às necessidades da Administração, considerando fatores relevantes como: estrutura física do bem, localização e acessibilidade. Ressalta-se que a SEPLAN se encontra ao lado da Prefeitura Municipal, o que favorece o



atendimento ao munícipe para solicitações de protocolo. Além disso, o imóvel está situado em frente aos Departamentos de Geoprocessamento e de Cadastro Físico, ambos vinculados à Secretaria.

Nessa modalidade, a Administração loca o imóvel, toma posse e, eventualmente, quando necessário, realiza benfeitorias úteis, necessárias ou até mesmo voluntárias, às suas expensas e sob sua responsabilidade. A realização dessas intervenções dependerá da natureza das benfeitorias e das disposições contratuais, podendo exigir autorização prévia do locador e, em caso de devolução do imóvel, a obrigação de desfazê-las, conforme acordado.

Do ponto de vista legal, a regra geral é a obrigatoriedade de licitação, conforme o art. 51 da Lei nº 14.133/2021. No entanto, o art. 74, inciso V, da mesma norma, admite, em caráter excepcional, a contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, desde que comprovada a inviabilidade de competição.

Para atender ao objeto deste estudo, o regime de execução será o de **"prestação de serviços sem investimento"**, devendo ser observado o prazo de 12 (doze) meses, prorrogável sucessivamente, respeitada a vigência máxima de 10 (dez) anos.

Ademais, prevalece o entendimento jurídico de que a locação de imóveis pela Administração Pública rege-se pelo direito privado, conforme dispõe a Lei nº 8.245/1991 – Lei do Inquilinato.

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel destinado à presente ocupação, este deverá atender a todos os requisitos estabelecidos, com ênfase especial na localização e no valor.

A exigência por um imóvel já adaptado às necessidades indicadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP) revela-se a alternativa mais viável, especialmente no que diz respeito à infraestrutura existente, como rede lógica (cabeamento de rede) e rede elétrica, permitindo a permanência no imóvel atual sem necessidade de adaptações significativas.

7 – ESTIMATIVA DA DEMANDA– QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

A locação do imóvel, no período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, para suprir as necessidades gerais da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

8 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando a diversidade de valores do mercado imobiliário decorrente da localização e características de cada imóvel, o valor locatício mensal será parte constante das eventuais propostas a serem apresentadas no Chamamento Público, não havendo, no presente momento, estimativa de valor para tanto, mas apenas uma estimativa baseada no último valor da locação entre 3 e 4 salários mínimos.

Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado será elaborada, por profissional habilitado, quando da escolha do imóvel e previamente à celebração do contrato, avaliação do imóvel em conformidade com as normas vigentes. Caso o valor ofertado esteja superior àquele apresentado na avaliação, o valor a ser contratado será revisto de maneira a espelhar os preços de mercado. Cumpre ainda destacar que o artigo 74, V, da Lei 14.133/21 que faculta à Administração a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observadas as condicionantes do § 5º do art. 74 da Lei:

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Dentre outros documentos, “laudo de avaliação do bem imóvel,” de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT”.

Entende-se, ainda, que as mesmas diretrizes se aplicam para ao imóvel a ser locado cuja escolha tenha se dado por meio de processo licitatório, caso se conclua, após o Chamamento Público, por sua necessidade.

9 – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de contratação única, não sendo possível o parcelamento da contratação. Visto que, apenas uma empresa será responsável pela locação do espaço físico. A licitação deverá ser realizada por item. A divisão por item não a carreta em possível perda de economia de escala.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se faz necessário a realização de contratações correlatas nem interdependentes para viabilidade e contratação desta demanda.



11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação deste imóvel visa proporcionar uma estrutura adequada e acessível para o funcionamento da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Votuporanga-SP, assegurando um ambiente que ofereça segurança, conforto e privacidade para os Funcionários e Municípes. Este espaço permitirá a realização de atividades como análise e aprovação de projetos, emissão de certidões, regularização fundiária, gestão de habitação e procedimentos relativos a parcelamento do solo urbano, como loteamentos. Ressalta-se que a SEPLAN se encontra ao lado da Prefeitura Municipal, o que favorece o atendimento ao município para solicitações de protocolo. Além disso, o imóvel está situado em frente aos Departamentos de Geoprocessamento e de Cadastro Físico, ambos vinculados à Secretaria. E localização central de fácil acesso.

12 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Não há necessidade de ações diversas ou tomada de providências e adequações para que a solução a ser contratada surta seus efeitos.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo.

14 – GERENCIAMENTO DE RISCO

Abaixo, apresentamos uma análise dos principais riscos envolvidos nesse processo e as medidas de mitigação correspondentes:

Na fase de planejamento da contratação:

Risco: Ausência ou incorreção no Estudo Técnico Preliminar (ETP), podendo resultar em violação da legislação, desaprovação do processo pela Controladoria Geral do Município, escolha inadequada da modalidade de licitação, desperdício de recursos e ineficácia do contrato para atender às necessidades da SEPLAN.

Análise: Probabilidade média, impacto alto.

Estratégia: Evitar.

Tratamento: Elaboração detalhada do ETP com todos os requisitos legais específicos ao caso, assegurando uma descrição técnica precisa do imóvel e da locação.

Ação de contingência: Caso o ETP esteja ausente ou incompleto, devolver os autos para inclusão do documento e adequação aos requisitos legais.

Na fase de seleção de fornecedor:

Risco: Impugnações e/ou interposição de recursos pelos licitantes, podendo gerar atrasos no processo, revogação ou anulação do certame, perda de fornecedores qualificados e aumento de custos.

Análise: Probabilidade média, impacto extremo.

Estratégia: Mitigar.

Tratamento: Assegurar o cumprimento rigoroso da legislação, com processos transparentes, incluindo respostas a dúvidas, critérios claros para avaliação e desempate e tratamento igualitário a todos os licitantes.

Ação de contingência: Responder aos pedidos de esclarecimento e, em caso de irregularidades, suspender o certame para sanar os problemas.

Na fase de gestão contratual:

1- Verificação de Qualificação Técnica da Empresa Locadora:

Risco: Seleção de empresa com baixa qualificação técnica, resultando em execução inadequada, possível rescisão do contrato e baixa qualidade do imóvel fornecido.

Análise: Probabilidade média, impacto extremo.

Estratégia: Aceitar, com monitoramento.

Tratamento: Exigir a comprovação da qualificação jurídica e técnica da empresa, além de verificações de regularidade fiscal, social e trabalhista.

Ação de contingência: Fiscalização diligente do contrato, com notificação para corrigir irregularidades e possibilidade de aplicação de penalidades administrativas, se necessário.

2- **Descumprimento das Condições e Obrigações Contratuais:**

- **Risco:** Possível execução irregular do contrato, como entrega do imóvel fora dos padrões ou prazos definidos, podendo gerar rescisão antecipada e prejuízos à Administração.

- **Análise:** Probabilidade média, impacto extremo.

- **Estratégia:** Evitar.

- **Tratamento:** Verificação detalhada da documentação e monitoramento contínuo do contrato, com critérios de qualidade claros.

- **Ação de contingência:** Notificação quanto às irregularidades identificadas e aplicação de sanções



administrativas conforme previsto em contrato.

15 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação por meio de chamamento público para a locação de imóvel no município de Votuporanga-SP, destinado a abrigar as dependências da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEPLAN), mostra-se plenamente viável e justificada.

A iniciativa atende às necessidades da população ao garantir a continuidade e a qualidade dos serviços essenciais prestados pela Secretaria, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público. A escolha pela locação, em detrimento de construção ou reforma de imóvel próprio, evita elevados investimentos iniciais e permite a imediata instalação da unidade em espaço adequado e estrategicamente localizado, preferencialmente na região central da cidade.

A previsão de um contrato de locação com prazo de até 12 (doze) meses oferece flexibilidade administrativa, possibilitando eventuais reavaliações ou adaptações contratuais de acordo com a evolução das necessidades da Administração Pública e da população.

Votuporanga, 23 de abril de 2025.

Juliana de Carvalho Beltrami
Gestora do Contrato

Eliete Helena Ramos Piveta
Fiscal do Contrato



ANEXO II
MODELO DE CREDENCIAL

Ao MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA – SP

Referência: EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2025 - PROCESSO Nº 262/2025

O(A) _____(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) __, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da _____, e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, que tem por objeto prospecção do mercado imobiliário no município, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para a Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, outorgando-lhe poderes para, em nome da (pessoa física ou jurídica) praticar os atos constantes do referido Edital.

Local e Data.

(Assinatura e CPF)
Representante Legal e/ou Procurador (conforme o caso)



ANEXO III
MODELO DE PROPOSTA

Ao MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA – SP

Referência: EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2025 - PROCESSO Nº 262/2025

Apresento à Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário no município de Votuporanga/SP, para futura locação de imóvel, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: _____;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: (.....) dias, a contar da assinatura do Contrato dias.
- c) total da área privativa: _____ (____) metros quadrados;
- d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;
- e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (____);
- f) valor mensal do condomínio: R\$ (_); (observação: caso haja, deverá ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g) valor do IPTU: R\$ _____ (_);
- h) Garagem: (_____) vagas privativas.

Declaro que:

a) o imóvel ofertado estará disponível para a Prefeitura do Município de Votuporanga/SP conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 30(trinta) dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa/pessoa física com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: **180 (cento e oitenta) dias**.

Dados do Interessado:

Razão Social/Nome

CNPJ/CPF nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone: Comercial:

Celular: (DDD)

Cidade: UF:

Banco: Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade:

Expedido por:

Nacionalidade

Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Celular:

Endereço Eletrônico:

Local e Data.

(Assinatura e CPF do Declarante)

Representante Legal e/ou Procurador (conforme o caso)

Anexos:

- a) modelo de Credencial;
- b) tabela/quadro de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- c) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação);
- d) documentos exigidos no item 5.2 e seus subitens do Termo Referência e outros julgados necessários.



ANEXO IV

QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/ INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/ privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil mínima de 397,75 metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.7	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas Federais e do Município, as contidas no Plano Diretor Participativo de Votuporanga/SP, e poderá situar-se em um dos seguintes zoneamentos definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano: ZCG – Zona de Comércio e Serviços Gerais, ZCC – Zona de Comércio e Serviços Centrais e ZRM – Zona Residencial Mista, 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.
1.8	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: - Energia elétrica; - Concessionárias de telefonia e dados; - Saneamento; - Serviço de Limpeza Urbana.
1.9	O imóvel deve ser composto por um único bloco, de modo a facilitar a circulação e a organização dos atendimentos. No caso de edifício com mais de um andar, o imóvel deve ser disponibilizado exclusivamente para o funcionamento da SEPLAN, garantindo privacidade, segurança e acessibilidade a todos os usuários. O espaço deve atender integralmente às normas de acessibilidade, assegurando o pleno acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
1.10	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município.
1.11	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.12	O imóvel deve estar localizado em uma das áreas de zoneamento: ZCG – Zona de Comércio e Serviços Gerais, ZCC – Zona de Comércio e Serviços Centrais e ZRM – Zona Residencial Mista. Além disso, a localização deve abranger o Loteamento Patrimônio Velho.
1.13	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.
1.14	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.15	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.16	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.17	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.18	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 30(trinta) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.19	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.20	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 180 dias.
1.21	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.22	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.23	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.24	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.25	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.



2 - REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel poderá existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.3	O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns.
2.4	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.5	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.6	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.7	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.9	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.10	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.11	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.12	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir rampa de acessibilidade dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 9050, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 45 (quarenta e cinco) pessoas.
2.13	O imóvel deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios
2.14	O imóvel deve 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
2.15	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores/ central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.16	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, inclusive com acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.17	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.18	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, em conformidade com a legislação vigente.
2.19	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.