MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Presidência da MGAPREV
Superintendência da MGAPREV
Diretoria Administrativa da MGAPREV
Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro Zona 01, Maringá/PR,
CEP 87013-932 Telefone: (44) 3220-7724 - https://previdencia.maringa.pr.gov.br

EDITAL DE LICITAÇÃO

PREZADO LICITANTE:

Este edital traz todas as informações relevantes e regras específicas para a participação e para a condução do certame, sendo que todas as decisões serão tomadas com base no que o presente edital estabelece.

Dúvidas ou discordância serão manifestadas antes do início do certame, durante o prazo (contado em dias úteis) previsto neste Edital, bem como no Caderno de Normas Licitatórias, preferencialmente através de peticionamento no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, a partir de um dos seguintes tipos processuais:

- Licitação: Pedido de Esclarecimento
- Licitação: Impugnação de Edital de Licitação

Subsidiariamente, pelo e-mail **licitacao_maringaprevidencia@maringa.pr.gov.br**, sendo que neste caso tais peticionamentos só serão tidos como confirmados após formal e expressa confirmação de servidor da Administração.

Sobre o cadastro no SEI, maiores informações podem ser obtidas a partir do site: https://webpmm.maringa.pr.gov.br/portal-do-

As minutas da ata de registro de preços e do contrato trazem as cláusulas que serão redigidas no instrumento que formalizará a pactuação, conforme o caso. Nelas estão as obrigações das partes, as consequências para o seu descumprimento e as demais condições que regem a sua execução.

As demais informações gerais sobre definições utilizadas em certames, ritos de esclarecimentos e impugnações, análise das condições de participação e condições de julgamento das propostas e habilitação, critérios sobre a apresentação de amostras, regras de negociação, procedimentos de recursos e contrarrazões, além de outras explicações detalhadas sobre as formas de licitação, ordem das etapas, modos de disputa, critérios de julgamentos, de desempate, benefícios aplicáveis, dentre outros, podem ser encontradas no já referido Caderno de Normas Licitatórias, podendo ser acessadas através de clicks nos links

sei/home/peticionamento, ou pelos telefones: (44) 3221-1403, (44) 3221- 1356, (44) 3221-1246, ou ainda, através do *e-mail* sei@maringa.pr.gov.br.

Consideram-se partes integrantes deste edital os seus anexos e as normas do Caderno de Normas Licitatórias referidas neste edital.

Neste sentido, não é demais orientar que é fundamental a cautelosa leitura, além do edital, dos anexos integrantes, em especial os anexos I e II, pois neles há regras importantes para a contratação, a serem observadas durante a execução do contrato, que não estarão indicadas no edital:

Anexo I – Especificações do objeto e julgamento da amostra, se for o caso; e
Anexo II – Modelo da proposta.

(identificados com o sublinhado) presentes no edital.

O Estudo Técnico Preliminar responsável por indicar o caminho percorrido pelo Município até a solução ora licitada (como sendo a que melhor lhe atende), e o termo de referência - TR, que possui a construção de todos os elementos do presente edital, farão parte integrante deste, como anexos, assim como a Minuta de ARP - Ata do Sistema de Registro de Preços (se houver) e a Minuta de Contrato, além do Instrumento de medição de resultado, se for o caso.

Atenciosamente,

EDITAL DE LICITAÇÃO - LEI 14.133/2021

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 003/2026-MGAPREV

Processo Administrativo nº 03.31.00000878/2026.10

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Objeto do certame: Concessão de uso onerosa de terreno e instalações próprias da Maringá Previdência para exploração dos serviços de estacionamento rotativo.

1.1.1. Órgão ou entidade demandante: Maringá Previdência - Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Maringá.

1.2. A proposta deverá ser apresentada até as 08:30 horas do dia 23/11/2026.

1.2.1. Os documentos de habilitação deverão ser apresentados, pelo licitante mais bem classificado, em até 2 (duas) horas após a solicitação.

1.2.1.1. A solicitação dos documentos de habilitação, pelo agente de contratação/pregoeiro, poderá ser feita juntamente com a solicitação de proposta ajustada.

1.2.1.2. A análise da habilitação, contudo, ocorrerá após o julgamento da proposta, por obediência às fases do art. 17 da L. 14.133/21.

1.2.1.3. Caso o licitante deixe de enviar os documentos de habilitação juntamente com a proposta ajustada, conforme solicitado pelo agente de contratação/pregoeiro, se esta for classificada, e, caso algum dos documentos não possa ser obtido no SICAF ou nos respectivos portais, será solicitado o documento comprobatório de regularidade ao licitante.

1.2.1.4. Data do certame e horário da disputa de lances: 08:30 horas do dia 23/11/2026.

1.3. Prazo para solicitar esclarecimento e impugnar o edital: até 3 (três) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública.

1.4. Valor estimado total da contratação: O valor estimado total da contratação é de R$ 372.000,00 (trezentos e setenta e dois mil reais), correspondente ao valor mensal de referência de R$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais), multiplicado pelo prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, sem prejuízo dos reajustes anuais pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

1.5. Rito da seleção: Pregão.

1.6. Forma da seleção: eletrônica.

1.7. Local do certame: http://comprasnet.gov.br/.

1.7.1. **UASG: 929659.**

1.7.2. Número da licitação na plataforma: 3/2026.

1.8. Critério de julgamento: Maior desconto.

1.8.1. O sistema do pregão eletrônico não permite a oferta de maior percentual a ser acrescido a um valor e sim maior percentual de desconto.

1.8.2. Dessa forma, a administração adotará para o resultado da licitação o maior percentual de desconto como um fator de acréscimo ao valor mínimo divulgado da concessão.

1.8.3. Deverá ser consignado no campo apropriado do sistema eletrônico a oferta do percentual que o licitante pretenda acrescer ao valor mínimo da concessão divulgado pela Maringá Previdência.

1.8.4. O valor das propostas será calculado da seguinte forma: Percentual de desconto a ser aplicado, a disputa se dará através deste percentual, assim o licitante deve elevar o valor percentual na fase de lances, até que o percentual atinja o valor que deseja acrescer ao valor mínimo da cessão.

Exemplo: No presente objeto o valor mínimo mensal da concessão é de R$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais). O percentual ofertado pelo licitante será aplicado como acréscimo sobre esse valor, resultando no valor mensal final da concessão.

Se o licitante ofertar 15%, o acréscimo será de R$ 930,00, e o valor mensal final será de R$ 7.130,00 (sete mil cento e trinta reais).

Se o licitante ofertar 10%, o acréscimo será de R$ 620,00, e o valor mensal final será de R$ 6.820,00 (seis mil oitocentos e vinte reais).

1.8.5. **Considerando que o percentual lançado no sistema será acrescido ao valor mínimo mensal da concessão, recomenda-se especial atenção dos licitantes na oferta dos lances. O valor final da proposta corresponderá ao valor mínimo mensal acrescido do percentual ofertado.**

1.8.6. A contratação será: Global.

1.9. Modo de disputa: Aberto na forma eletrônica

1.9.1. Intervalo mínimo entre lances: 0,1% (um décimo por cento) em relação ao melhor lance ou proposta.

1.10. Ordem das etapas: Rito procedimental comum

1.11. Benefícios de Micro e Pequenas Empresas - MPE : Sem benefícios para MPE (Ampla Concorrência - Geral), aplicando-se desempate ficto, e prazo para regularidade fiscal

1.11.1. Para se beneficiar da condição de MPE, o licitante deve se declarar como tal.

2. PODERÃO PARTICIPAR DO CERTAME

2.1. Quem for do ramo de atividade compatível com o objeto licitado;

2.2. Quem não estiver sancionado com suspensão do direito de licitar e contratar pelo Município de Maringá ou com declaração de inidoneidade para licitar ou contratar por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública;

2.3. Quem não tiver vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com autoridade municipal ou com agente público municipal que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato;

2.4. Quem não tiver cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, autoridade municipal ou com agente público municipal que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato;

2.5. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, desde que não estejam concorrendo entre si; e

2.6. Quem, nos cinco anos anteriores à divulgação deste edital, não tiver sido condenado judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

2.7. Empresas reunidas em consórcios não poderão participar desta licitação.

2.8. Clique neste link: análise das condições de participação, para saber, em detalhes as regras da análise das condições de participação

3. DECLARAÇÕES

3.1. Ao participar deste certame, o fornecedor concorda, tacitamente, com as declarações arroladas neste item, sendo desnecessária a apresentação dessas declarações, por escrito.

3.1.1. Estou ciente, concordo e atendo a todas as condições do Edital e seus anexos;

3.1.2. Não há nada que impeça, juridicamente, a minha habilitação neste momento. Se algum fato impeditivo acontecer depois, estarei obrigado a informar ao Município de Maringá;

3.1.3. Que para a obtenção dos benefícios contidos no caput do art. 4.º da L. 14.133/2021 , a participante observará que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, nos termos do §2.º do art. 4.º da L. 14.133/2021.

3.1.4. No quadro societário não tem nenhum integrante que seja ligado ao Prefeito, vice-prefeito, secretários ou equivalentes, por matrimônio ou parentesco, afim ou consanguíneo, até o segundo grau, ou por adoção, e estou ciente que não poderei contratar com a Administração Municipal Direta e Indireta caso venha ter a referida ligação, inclusive com aqueles que deixaram tais funções nos últimos 12 (doze) meses antes da contratação, conforme determina o inciso V do art. 59 da Lei Orgânica de Maringá;

3.1.5. Não emprego menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz;

3.1.6. A proposta foi elaborada de forma independente, **com validade mínima de 90 dias**, e nenhuma empresa potencialmente participante da licitação conhece meu preço;

3.1.7. A proposta compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta, vigentes na data de entrega das propostas;

3.1.8. Não há, na minha cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado;

3.1.9. Minha empresa cumpre as exigências de reserva de cargos prevista em lei e normas específicas para pessoa com deficiência, reabilitado da Previdência Social e aprendiz; e

3.1.10. Tenho ciência de que a declaração falsa acarretará aplicação de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com toda a Administração Pública do País, além das demais sanções legais cabíveis.

3.1.11. Comprometo-me a realizar, bem como manter ativo e atualizado o respectivo cadastro, como usuário externo, no Sistema Eletrônico de Informações - SEI (https://webpmm.maringa.pr.gov.br/portal-do-sei/home/peticionamento).

3.1.11.1. Declaro que será promovida a assinatura do respectivo instrumento através do Sistema Eletrônico de Informações - SEI, no prazo de até 05 dias úteis após a convocação realizada pela Maringá Previdência.

4. PROPOSTA

4.1. A proposta deverá ser preenchida conforme modelo do Anexo II deste Edital.

4.1.1. Havendo divergência entre o item lançado da Plataforma ComprasGov (a partir do CATMAT/CATSERV) e o constante deste Edital, prevalecerá o descrito em Edital, a ser considerando para fins de proposta ajustada.

4.1.2. As propostas de preços deverão ser apresentadas em moeda corrente nacional, limitado o preço unitário a 02 (duas) casas após a vírgula, (ex.: 0,00). O valor total também será limitado a 02 (duas) casas após a vírgula, (ex.: 0,00).

4.2. Concluída satisfatoriamente a negociação, o licitante vencedor deverá encaminhar a proposta ajustada ao valor final ofertado, com o valor da negociação, no prazo de até 02 horas da convocação do agente de contratação, do pregoeiro ou da comissão de contratação.

4.2.1. O não envio da proposta ajustada no prazo estipulado ensejará a desclassificação do licitante, com consequente aplicação das sanções indicadas neste Edital.

5. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

5.1. Para a regularidade jurídica, fiscal e trabalhista será realizada consulta às informações disponíveis no SICAF ou nos respectivos portais, referentes a:

5.1.1. contrato social ou instrumento equivalente;

5.1.2. regularidade perante a fazenda federal e a seguridade social;

5.1.3. regularidade perante a fazenda estadual ou distrital da sede do licitante;

5.1.4. regularidade perante a fazenda municipal da sede do licitante;

5.1.5. regularidade perante a fazenda municipal de Maringá/PR;

5.1.6. regularidade junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; e

5.1.7. regularidade trabalhista (http://www.tst.jus.br/certidao).

5.1.7.1. **Para fins de regularidade fiscal e trabalhista, serão aceitos os documentos que tiverem dentro da validade nas seguintes datas:**

a) da consulta ao SICAF; ou

b) da consulta nos portais de consulta publica; ou

c) da convocação pelo agente de contratação.

5.1.8. **Capacidade técnico-operacional** #RMAO

5.1.8.1. Entende-se por compatível em características os serviços prestados que, em sua individualidade, contemplem as atividades (serviços) do objeto desta licitação;

5.1.8.2. O(s) atestado(s) deverá(ão) conter claramente os serviços envolvidos, o nome/razão social, o endereço, CNPJ, o nome, CPF e assinatura do representante legal do ente certificador, bem como o nome/razão social do prestador de serviços.

5.1.9. **Visita técnica** #VITE

5.1.10. Os interessados poderão realizar visita técnica à área objeto da concessão de uso, previamente à apresentação da proposta, com a finalidade de conhecer integralmente as condições físicas, operacionais, ambientais, de acesso, infraestrutura existente e demais características do imóvel, bem como obter os esclarecimentos que julgarem necessários para a formulação de suas propostas.

5.1.11. A visita técnica será realizada mediante agendamento prévio junto à Administração, em data e horário por ela definidos, a ser agendado via e-mail para licitacao_maringaprevidencia@maringa.pr.gov.br, sendo fornecido ao interessado o respectivo Atestado de Visita Técnica.

5.1.12. A realização da visita técnica é facultativa. Todavia, o licitante que optar por não realizá-la deverá apresentar, juntamente com os documentos de habilitação, declaração formal, assinada por seu representante legal, sob as penas da lei, de que possui pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza da concessão de uso, das características da área objeto da licitação e de todas as circunstâncias que possam influenciar direta ou indiretamente na execução das atividades pretendidas.

5.1.13. Na declaração de que trata o subitem anterior, o licitante deverá consignar que assume integral responsabilidade pela avaliação das condições do imóvel e de seu entorno, renunciando à formulação de questionamentos futuros ou à alegação de desconhecimento de fatos, condições ou circunstâncias relacionadas ao local, que possam ensejar pleitos de natureza jurídica, técnica, operacional, econômica ou financeira.

5.1.14. A apresentação da proposta implicará a plena aceitação das condições do imóvel e o reconhecimento de que o licitante obteve todas as informações necessárias para a correta avaliação dos riscos, encargos, obrigações e investimentos relacionados à concessão de uso pretendida.

5.1.15. Nem a realização da visita técnica, nem a apresentação da declaração de dispensa de visita eximirão a futura cessionária de cumprir integralmente as obrigações decorrentes do Edital, do contrato e da legislação aplicável, permanecendo sob sua exclusiva responsabilidade a avaliação das condições necessárias à exploração da área concedida.

6. INFRAÇÕES E PENALIDADES NO CERTAME #IPCE

6.1. O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações abaixo discriminadas ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- Multa em percentual calculado sobre o valor total da proposta, conforme o caso;
- Impedimento de licitar e contratar;
- Declaração inidoneidade de inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos.

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	DOSIMETRIA
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, mesmo após a possibilidade de saneamento	Multa sobre o valor da proposta	5%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Deixar de enviar amostras para análise, exigidas em Edital, quando convocada	Multa sobre o valor total da proposta (lote correspondente)	5%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Não manter a proposta (inclusive por deixar de enviar a proposta ajustada), salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado	Multa sobre o valor total da proposta	5%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Não celebrar o contrato ou ata de registro de preços, ou não entregar a documentação exigida como condição para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta	Multa sobre o valor total da proposta	10%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Apresentar recursos manifestamente protelatórios	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação/seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Fraudar a licitação/seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e seis meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação e da seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	DOSIMETRIA
Participe de licitação com mais de uma empresa integrante de mesmo Grupo Econômico concomitantemente (para o mesmo item/lote)	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%

6.2. Pelas infrações administrativas de: deixar de entregar documentação exigida para o certame; Não manter a proposta (inclusive por deixar de enviar a proposta ajustada), salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; e não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá, poderá ser aplicada a sanção de Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

6.3. As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa.

6.4. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

6.5. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

7. INFORMAÇÕES GERAIS

7.1. Definições

7.2. Condições de julgamento de propostas e habilitação

7.3. Critérios de desempate

7.4. Negociação

7.5. Recursos e contrarrazões

7.6. Adjudicação e homologação

7.7. Disposições gerais

7.8. Nossos canais de atendimento: (44) 3220-7725.

7.9. E-mail: licitacao_maringaprevidencia@maringa.pr.gov.br

7.10. Onde estamos: Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa, Maringá/PR.

7.11. **Compete ao licitante, até a adjudicação e homologação, acompanhar as operações na respectiva Plataforma de processamento do certame** (http://comprasnet.gov.br/)**, sendo responsável pelo ônus decorrente da perda de negociações diante da inobservância de qualquer convocação/mensagem enviada, solicitada ou emitida pelo Sistema ou de sua própria desconexão.**

7.12. **As demais comunicações entre a Administração e os licitantes dar-se-ão oficialmente através do Sistema Eletrônico de Informações - SEI (https://webpmm.maringa.pr.gov.br/portal-do-sei/home/peticionamento).**

7.13. Quem são os responsáveis pelo certame:

7.13.1. Diretor-Presidente responsável: Edson Paliari.

7.13.2. Agente de contratação/Comissão de Contratação/Pregoeiro: Conforme Portaria de Nomeação anexa ao processo.

7.13.3. Equipe de Apoio:

NOME	AUTARQUIA	LOCAL SEI	TELEFONE
EDIMAR DE OLIVEIRA CARVALHO	MARINGÁ PREVIDÊNCIA	CONT	3220-7735
ELISANGELA DA SILVA CANDIL	MARINGÁ PREVIDÊNCIA	DADMMGAPREV	3220-7755

7.14. Normas de regência: Caderno de Normas Licitatórias; Lei nº 14.133/2021; Decreto Municipal nº 2259/2023; Decreto Municipal nº 1856/2023 (SRP); Lei Complementar nº 1.142/2019; E pelas normas específicas: Lei Municipal nº 10.149/2015.

7.15. Havendo divergências entre o Edital e outros documentos anexos integrantes deste, como o Termo de Referência, prevalecerá o estabelecido em Edital.

7.16. São anexos deste edital:

I - Especificações do objeto

II - Modelo da proposta

III - Estudo Técnico Preliminar

IV - Termo de Referência

V - Minuta do contrato

Maringá - PR, 03 de novembro de 2026.

Edson Paliari
Diretor-Presidente

ANEXO I

ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

8. DEFINIÇÃO DO OBJETO

8.1. Concessão de uso onerosa de terreno e instalações próprias da Maringá Previdência para exploração dos serviços de estacionamento rotativo.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (OBJETO) E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

9.1. Para permitir a formulação precisa das propostas de preço por parte dos licitantes, o

objeto fica dimensionado e especificado conforme os seguintes parâmetros quantitativos e qualitativos estruturais:

a) **Área total do imóvel**: 520,00 m² de terreno urbano plano e delimitado.

b) **Infraestrutura existente**: Pavimentação integral em piso intertravado (tipo *paver*), cercamento frontal em grades de ferro na cor branca e portão de acesso veicular deslizante.

c) **Capacidade operacional estimada**: Demarcação física horizontal ativa para aproximadamente 31 vagas de veículos de passeio, além de recuo/espaço exclusivo reservado para o estacionamento de motocicletas.

d) **Prazo de vigência contratual**: **60 (sessenta) meses** (5 anos), contados a partir da data de assinatura do termo. É vedada qualquer modalidade de renovação automática, conforme imposição do art. 4º da Lei Municipal nº 10.149/2015.

e) **Regime de encargos compartilhados (fator relevante de custo)**: Transferência integral e exclusiva para a futura concessionária de todos os custos de manutenção preventiva, zeladoria, limpeza, vigilância, consumo de utilidades (água/energia), obtenção de alvarás e contratação de seguro de responsabilidade civil contra roubos, furtos e colisões. A autarquia previdenciária ficará totalmente desonerada de custos operacionais.

9.2. Do objeto a licitar e preço máximo fixado:

AMPLA CONCORRÊNCIA (GERAL)

Item	Código PMM	CATMAT/ CATSERV	Descrição	Unid.	Quant.	Valor estimado Unitário	Valor estimado Total
1	267988	19356	Concessão de uso onerosa de terreno e instalações próprias da Maringá Previdência, para exploração dos serviços de estacionamento rotativo	meses	60	6.200,00	372.000,00
						Valor estimado total da licitação	372.000,00

9.3. Prazo para início e execução do objeto: O período de concessão será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, sem prorrogação.

9.4. Local de entrega ou execução: A execução do objeto dar-se-á no imóvel de propriedade da Maringá Previdência – Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Maringá, situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, Zona 01 (Centro), Maringá/PR, CEP 87013-060, correspondente à data de terras nº 15, quadra 27, zona 01, inscrito sob a matrícula nº 08009 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, com área total de 520,00 m².

9.5. **Formas, condições e prazo de pagamento:** O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, sendo o crédito efetivado no Banco, Agência e Conta Corrente a ser informada pela Maringá Previdência.

9.6. Condições de manutenção: A conservação e a manutenção do imóvel e de suas instalações constituirão obrigação exclusiva da concessionária, sem qualquer ônus para a Maringá Previdência, abrangendo o pavimento intertravado (paver), o fechamento perimetral em grade e portão metálico, os muros, a guarita, a iluminação, a sinalização horizontal e vertical e os demais elementos existentes no terreno situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, Zona 01, Maringá/PR.

9.7. Ao término da vigência contratual, ou na hipótese de sua extinção por qualquer motivo, a contratada deverá cumprir os seguintes requisitos posteriores à execução:

9.7.1. Vistoria conjunta de devolução do imóvel, comparada ao termo de vistoria inicial, com lavratura de termo de devolução, respondendo a contratada pelos danos verificados além do desgaste natural decorrente do uso regular;

9.7.2. Desocupação integral do imóvel, com remoção de mobiliário e resíduos próprios, no prazo fixado no contrato;

9.7.3. Reversão à Maringá Previdência das benfeitorias autorizadas, sem qualquer ônus, conforme o inventário de reversão;

9.7.4. Entrega do relatório final de execução, consolidando os dados de ocupação, faturamento e ocorrências do último período de vigência, para subsidiar a formulação da próxima licitação;

9.7.5. Manutenção da vigência do seguro de responsabilidade civil até a efetiva devolução do imóvel.

10. BENEFÍCIO PARA MICRO E PEQUENAS EMPRESAS - MPE #TMPE

“Ampla concorrência - Geral”: Não é item exclusivo para MPE, mas tem os benefícios de desempate ficto e prazo para regularidade fiscal (excetuadas as licitações cujos itens ou lotes, conforme critério de julgamento, excederem R$ 4.800.000,00.).

ANEXO II
MODELO DA PROPOSTA
Link de documento público:
Modelo de Proposta - Lei 14.133/2021 (SEI nº 9766650)

ANEXO III
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Link de documento público:
Estudo Técnico Preliminar (Geral) (SEI nº 9467235)

ANEXO IV
TERMO DE REFERÊNCIA
Link de documento público:
Termo de Referência (SEI nº 9865863)

ANEXO V
MINUTA DE CONTRATO
Minuta de Contrato - Lei 14.133/2021 (SEI nº 9869623)

Documento assinado eletronicamente por **Edson Paliari**, **Diretor(a)-Presidente da MGAPREV**, em 03/11/2026, às 14:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9941127** e o código CRC **E8EDB665**.

Referência: Processo nº 03.31.00000878/2026.10 SEI nº 9941127

MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Presidência da MGAPREV
Superintendência da MGAPREV
Diretoria Administrativa da MGAPREV
Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro Zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7724 - https://previdencia.maringa.pr.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (GERAL)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

• Número do processo: 03.31.00000878/2026.10
• Órgão ou entidade demandante: Maringá Previdência - Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Maringá
• Responsáveis pelas informações do ETP: Elisangela da Silva Candil

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente documento tem por objetivo descrever a realidade fática e a situação estrutural do ativo imobiliário pertencente à Maringá Previdência que demanda ação administrativa. A autarquia possui, em seu patrimônio, o terreno público situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, constituído pela data de terra nº 15 da quadra nº 27, Zona 01, no Município de Maringá, Estado do Paraná, sendo este objeto da matrícula nº 8.009 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá, compreendendo uma área total de 520,00 m².

No que tange à sua infraestrutura atual, o imóvel encontra-se integralmente pavimentado em toda a sua extensão com piso intertravado, do tipo paver, e conta com demarcação física de vagas que conferem uma capacidade aproximada para o estacionamento de 31 veículos, além de possuir espaço especificamente destinado ao estacionamento de motocicletas, portão de acesso deslizante e cercamento em grade na cor branca, apresentando, portanto, estrutura física consolidada e plenamente adequada para a exploração imediata de serviços de estacionamento rotativo.

Atualmente, o referido terreno é utilizado para a exploração econômica de estacionamento rotativo por meio do Contrato nº 12/2021, cuja vigência se encerra de forma improrrogável no dia 30 de novembro de 2026. Diante da proximidade do término contratual e da impossibilidade de renovação automática, caracteriza-se o nexo temporal que torna necessária a adoção imediata de providências administrativas e de estudos técnicos destinados a definir a continuidade da

utilização econômica do imóvel a partir de 1º de dezembro de 2026. Por fim, cumpre destacar que o imóvel integra formalmente o patrimônio do Fundo em Capitalização da Maringá Previdência, estando afetado às regras específicas de gestão de ativos dos Regimes Próprios de Previdência Social.

2.1. **Justificativa da necessidade**

A justificativa para a abertura de novo procedimento administrativo e licitatório decorre da necessidade premente de assegurar a regularidade, a eficiência e a vantajosidade econômica na gestão do patrimônio imobiliário da Maringá Previdência após o encerramento do Contrato nº 12/2021, em 30 de novembro de 2026.

A proximidade do término da vigência exige que a Administração conclua os estudos e os procedimentos licitatórios em tempo hábil, evitando de forma cabal a descontinuidade da exploração econômica, a ociosidade do imóvel e a interrupção injustificada da atividade de estacionamento atualmente desenvolvida no local. A ausência de uma nova contratação regular implicaria a perda imediata de receitas patrimoniais e sujeitaria o imóvel à rápida deterioração física de sua infraestrutura, como o pavimento em paver, portões e grades, além de expor o patrimônio público a riscos de invasão, vandalismo ou descarte irregular de resíduos. Além do exposto, a necessidade é fundamentada pelo fato de o imóvel integrar o patrimônio do Fundo em Capitalização da Maringá Previdência, de modo que sua gestão deve, obrigatoriamente, observar a finalidade previdenciária dos ativos, alinhando-se aos princípios constitucionais da eficiência, economicidade, transparência, interesse público, preservação patrimonial e, sobretudo, à busca constante pelo equilíbrio financeiro e atuarial do Regime Próprio de Previdência Social.

Sob a ótica do interesse público e do desenvolvimento urbano, a manutenção da destinação do terreno para estacionamento rotativo trará benefícios diretos à municipalidade, assegurando a oferta contínua de vagas organizadas na região central de Maringá, mitigando problemas de mobilidade, estimulando as atividades comerciais do entorno, gerando empregos diretos na operação e incrementando a arrecadação tributária municipal. Do ponto de vista legal, a modelagem pretendida encontra pleno amparo na Lei Municipal nº 10.149/2015, que autorizou expressamente a Maringá Previdência, mediante prévia licitação, a outorgar a concessão de uso onerosa de imóveis de sua propriedade, pelo prazo de até cinco anos, para fins de exploração comercial. Portanto, a realização do novo procedimento mostra-se indispensável para avaliar a conveniência e a oportunidade do mercado, realizar a avaliação prévia do valor venal de locação do imóvel, definir com clareza as obrigações de conservação e manutenção a serem suportadas pelo futuro ocupante e selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo a proteção e a valorização dos recursos previdenciários.

2.2. **Previsão no plano de contratações anual e em leis orçamentárias**

No que concerne ao planejamento orçamentário e administrativo, cumpre destacar que a presente solução sugerida trata-se de uma concessão de uso onerosa difusa, a qual possui natureza jurídica de contrato de receita para a Administração Pública, e não de contrato de despesa. Por essa razão, a contratação em tela prescinde de dotação orçamentária prévia na Lei

Orçamentária Anual (LOA) para a sua execução, uma vez que não gerará dispêndios financeiros ou custos diretos para o orçamento da Maringá Previdência. Todavia, em estrita observância ao princípio da transparência e ao planejamento financeiro do Regime Próprio de Previdência Social, os valores estimados decorrentes da outorga mensal deverão ser formalmente computados na previsão de receitas correntes patrimoniais da autarquia dentro da Lei Orçamentária Anual (LOA), bem como refletidos nas metas fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e do Plano Plurianual (PPA) vigentes, contribuindo para o cálculo do equilíbrio financeiro e atuarial do Fundo em Capitalização.

2.3. **Requisitos da contratação**

Os requisitos para a contratação da concessionária que explorará o estacionamento rotativo serão fixados no instrumento convocatório em estrita consonância com a Lei Federal nº 14.133/2021 e a Lei Municipal nº 10.149/2015, compreendendo critérios de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, qualificação econômica e capacidade técnica. Para fins de habilitação jurídica, a licitante vencedora deverá apresentar o ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor devidamente registrado, acompanhado das alterações posteriores ou consolidação, que comprovem que a atividade empresarial explorada é compatível com a prestação de serviços de estacionamento e guarda de veículos. No que tange à regularidade fiscal, social e trabalhista, exigir-se-á a prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), as certidões de regularidade perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e do Município de seu domicílio, o certificado de regularidade de situação perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CRF/FGTS) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), além da declaração de cumprimento do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal. No campo da qualificação econômica, a empresa deverá comprovar sua higidez financeira por meio da apresentação de certidão negativa de falência ou recuperação judicial, além de balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social que atestem índices de liquidez adequados para suportar o início da operação. A capacidade técnica será aferida mediante a apresentação de, no mínimo, um atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a aptidão da licitante na gestão e operação anterior de pátios ou estacionamentos de veículos automotores de porte compatível. Finalmente, constituem requisitos indispensáveis para a efetiva assinatura do contrato administrativo de concessão o recolhimento prévio da garantia contratual fixada em edital, a apresentação de apólice de seguro de responsabilidade civil para a cobertura de sinistros de furto, roubo ou colisão nas dependências do imóvel e a assinatura do termo de vistoria técnica do terreno na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, atestando o pleno recebimento do espaço em suas atuais condições operacionais.

2.4. **Quantificação da necessidade**

Concessão de terreno público com 520,00 m², no prazo de 60 meses. O terreno possui as seguintes características estruturais: pavimento intertravado (tipo paver), demarcação das 31 vagas e espaço de motocicletas. Portão deslizante de grades brancas.

3. **LEVANTAMENTO DE MERCADO**

3.1. Considerando as características físicas consolidadas do imóvel (520,00 m², pavimento e m *paver*, cercamento e vagas demarcadas para 31 veículos e motocicletas), foram confrontadas as possíveis destinações para a gestão do ativo:

Opção	Modalidade	Contexto	Vantagens	Desvantagens
Opção A	Venda do Ativo Imobiliário (Alienação)	Desfazimento do patrimônio mediante leilão público.	Não se aplica	Ocasionaria a perda definitiva de um ativo imobiliário estratégico situado na área central do município. Contraria a busca constante por receitas correntes patrimoniais previsíveis e estáveis para o Fundo em Capitalização da autarquia. Comprometeria o equilíbrio financeiro e atuarial do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) no longo prazo.
Opção B	Exploração Direta pela Maringá Previdência	A Maringá Previdência assumiria a gestão diária do estacionamento, contratando pessoal, sistemas e seguros.	Não se aplica	Incompatível com as competências institucionais da autarquia, focada na gestão previdenciária de servidores. Geraria custos imediatos de manutenção predial, limpeza, vigilância e pessoal. Criaria risco de déficit operacional e responsabilidade civil direta por sinistros com veículos de terceiros.

Opção C	Locação nos termos do Art. 44 da Lei nº 14.133/2021	Contrato de locação tradicional de direito privado.	Não se aplica	Não transfere adequadamente as obrigações acessórias de regularização de licenças e riscos urbanísticos à iniciativa privada. Oferece menores amparos fiscais de garantia e fiscalização em comparação aos institutos de direito administrativo puro.
Opção D	Concessão de Uso Onerosa (Solução Sugerida no DFD)	Outorga de uso para fins comerciais precedida de licitação pelo critério de maior oferta.	Garante o ingresso contínuo e previsível de receitas patrimoniais líquidas para o Fundo em Capitalização. Desonera integralmente o orçamento público, repassando à concessionária os encargos de conservação, segurança e licenciamento. Mitiga riscos jurídicos via seguro obrigatório de responsabilidade civil para os usuários. Atende à função social da propriedade urbana ao mitigar gargalos de mobilidade no centro de Maringá.	Não se aplica

3.2. **Conclusão e indicação da solução a ser contratada:**

Diante do cenário mercadológico analisado, resta evidente que o imóvel localizado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, possui infraestrutura física consolidada e aptidão para exploração econômica imediata. O mercado voltado ao segmento de estacionamentos rotativos privados apresenta interesse constante por espaços centrais estruturados, garantindo a atratividade do certame.

Portanto, este levantamento ratifica integralmente a viabilidade técnica, jurídica e econômica da solução sugerida no DFD. A outorga de Concessão de Uso Onerosa, mediante procedimento licitatório fundamentado na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 10.149/2015, fixa-se como a única e óbvia solução ótima para o problema administrativo em tela, pois afasta o risco de ociosidade do bem e maximiza o retorno econômico-financeiro dos ativos.

3.3. Da responsabilidade e competência pela decisão Institucional

Em estrito cumprimento às normas de governança e organização administrativa da autarquia, a indicação desta solução e a responsabilidade pela manutenção do regime de concessão onerosa fundamentam-se nos seguintes critérios de competência:

a) Prerrogativa legal: A decisão está expressamente amparada na Lei Municipal nº 10.149/2015, que confere o poder legal à autarquia para outorgar o uso de seus bens imóveis a terceiros mediante licitação, sob a chancela e critérios de conveniência do Chefe do Poder Executivo Municipal.

b) Competência executiva e de alta Direção: A responsabilidade final pela decisão do processo, homologação do certame e assinatura do futuro contrato administrativo é do Diretor-Presidente da Maringá Previdência, na condição de representante legal e gestor máximo da autarquia, conforme atribuições estruturais mantidas pelas leis complementares vigentes (Lei Complementar nº 1532/2026).

c) Instrução técnica e administrativa: A formalização e a justificativa técnica do nexo temporal e da necessidade mercadológica competem à Diretoria Administrativa, órgão demandante responsável pela emissão do Documento de Formalização de Demanda (DFD), que evidencia a busca pelo interesse público e pela eficiência patrimonial.

d) Governança Colegiada e dever de diligência: Visto que o imóvel integra o patrimônio do Fundo em Capitalização, a manutenção da concessão visa atender ao dever de diligência na busca pelo equilíbrio financeiro e atuarial do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS). Os dirigentes e os membros dos Conselhos Deliberativo e Fiscal respondem solidariamente pela fiscalização e pela preservação da rentabilidade e integridade destes ativos.

Conclui-se, assim, pela regularidade do prosseguimento do feito rumo à fase de elaboração do Termo de Referência e do Edital de Licitação.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução selecionada consiste na outorga de Concessão de Uso Onerosa do imóvel urbano de propriedade da Maringá Previdência, situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, Zona 01, Maringá/PR (Matrícula nº 8.009 do 2º RI de Maringá). O objeto será explorado economicamente pela iniciativa privada como estacionamento rotativo comercial de veículos automotores e motocicletas.

A contratação será precedida de licitação pública sob o rito da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 10.149/2015, adotando-se o critério de julgamento por maior oferta (maior lance mensal).

4.1. **Especificação e estimativa de quantidades**

Para permitir a formulação precisa das propostas de preço por parte dos licitantes, o objeto fica dimensionado e especificado conforme os seguintes parâmetros quantitativos e qualitativos estruturais:

a) **Área total do imóvel**: 520,00 m² de terreno urbano plano e delimitado.

b) **Infraestrutura existente**: Pavimentação integral em piso intertravado (tipo *paver*), cercamento frontal em grades de ferro na cor branca e portão de acesso veicular deslizante.

c) **Capacidade operacional estimada**: Demarcação física horizontal ativa para aproximadamente 31 vagas de veículos de passeio, além de recuo/espaço exclusivo reservado para o estacionamento de motocicletas.

d) **Prazo de vigência contratual**: **60 (sessenta) meses** (5 anos), contados a partir da data de assinatura do termo, com previsão de início operacional em 01 de dezembro de 2026. É vedada qualquer modalidade de renovação automática, conforme imposição do art. 4º da Lei Municipal nº 10.149/2015.

e) **Regime de encargos compartilhados (fator relevante de custo)**: Transferência integral e exclusiva para a futura concessionária de todos os custos de manutenção preventiva, zeladoria, limpeza, vigilância, consumo de utilidades (água/energia), obtenção de alvarás e contratação de seguro de responsabilidade civil contra roubos, furtos e colisões. A autarquia previdenciária ficará totalmente desonerada de custos operacionais.

4.2. **Resultados pretendidos**

A contratação por meio deste modelo de concessão onerosa busca alcançar de forma objetiva a economicidade absoluta e a eficiência orçamentária para a Maringá Previdência, uma vez que mitiga a totalidade das despesas de custeio sobre o imóvel e gera um fluxo contínuo de receitas líquidas para o Fundo em Capitalização da Maringá Previdência. Sob a ótica da preservação patrimonial, o contrato garante a manutenção contínua e a proteção da infraestrutura física do bem contra a rápida deterioração decorrente da ociosidade, além de afastar riscos de invasão, vandalismo ou descarte irregular de resíduos na área central.

No âmbito previdenciário, a conversão do imóvel em fonte de renda periódica atende ao princípio da eficiência na gestão de ativos, alinhando-se diretamente à busca pelo equilíbrio financeiro e atuarial do Regime Próprio de Previdência Social. Por fim, sob o aspecto do desenvolvimento urbano e do interesse público, o contrato pretende assegurar a oferta ininterrupta de vagas organizadas, mitigando problemas de mobilidade e tráfego na região central de Maringá, ao mesmo tempo em que estimula as atividades comerciais do entorno, gera empregos diretos na operação e fomenta a arrecadação tributária municipal.

4.3. **Estimativa de valor**

Considerando a natureza jurídica de contrato de receita para a Administração Pública, a estimativa de valor atua como o patamar mínimo aceitável de outorga mensal para dar início à disputa de lances na licitação. Tomando como base preliminar o valor histórico praticado no Contrato nº 12/2021, que se encontra em vigor até 30 de novembro de 2026, a referência atual de arrecadação é de R$ 3.944,85 mensais. Para fins de projeção inicial neste estudo, o montante histórico foi atualizado monetariamente de forma sumária por meio do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acumulado, servindo como parâmetro indicativo de viabilidade econômica para o prosseguimento do feito.

Contudo, ressalta-se que o imóvel encontra-se em fase de reavaliação técnica por setor competente, sendo que o preço de partida definitivo do edital será obrigatoriamente balizado pelo Laudo de Avaliação Mercadológica Atualizado, cuja elaboração por comissão técnica ou empresa especializada configura contratação correlata e antecedente indispensável à publicação do certame.

4.4. **A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens**

A modelagem de adjudicação adotada para este certame será de lote único, configurando uma contratação global de toda a extensão do imóvel. A escolha por este formato justifica-se pelo fato de o objeto licitado constituir uma unidade imobiliária indivisível de 520,00 m² sob matrícula única, cuja exploração econômica e comercial como estacionamento rotativo exige unicidade de gestão operacional, técnica e jurídica.

O fracionamento do espaço em itens isolados ou sub-lotes para vagas individuais fragmentaria a operação, tornaria inviável o controle físico e logístico por meio do portão deslizante único, geraria conflitos de responsabilidade civil entre múltiplos operadores distintos e colidiria frontalmente com o princípio da eficiência administrativa. Portanto, a centralização do objeto em lote único estabelece-se como a única opção viável para assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, garantir a integridade da fiscalização contratual e manter a segurança jurídica do patrimônio público.

4.5. **O produto se classifica como bem de consumo comum?**

(x) Não se aplica - serviços ou obras.
( ) Bem de qualidade comum.
( ) Bem de Luxo.

5. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Para a viabilização da futura contratação e a regular transição operacional do imóvel, a Administração da Maringá Previdência e a futura concessionária deverão adotar um conjunto de providências internas e externas, estruturadas de forma a garantir a continuidade das receitas patrimoniais e a segurança jurídica do Fundo em Capitalização.

No âmbito da infraestrutura física, tecnológica e elétrica do imóvel situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, a autarquia não realizará nenhuma intervenção direta, visto que o terreno já apresenta estrutura consolidada e totalmente pavimentada em piso intertravado (*paver*). Caberá exclusivamente à licitante vencedora, a partir do início da operação em 1º de dezembro de 2026, realizar a vistoria técnica formal do espaço e providenciar, por sua conta, as adequações tecnológicas necessárias à sua rotina de trabalho. Isso inclui a instalação de sistemas de informação próprios para controle de fluxo de caixa, cancelas eletromecânicas ou dispositivos eletrônicos de acesso, além da eventual solicitação de ligação ou alteração de carga elétrica e hidráulica perante as concessionárias de serviços públicos locais, sem qualquer ônus financeiro para a autarquia.

No que tange aos processos de trabalho e impacto na rotina dos servidores da Maringá Previdência, a providência administrativa interna imediata e prioritária é a conclusão do serviço técnico especializado de reavaliação mercadológica do imóvel. A Diretoria Administrativa deverá acompanhar a emissão do Laudo de Avaliação Mercadológica Atualizado para formalizar o preço de partida e o critério de aceitabilidade de valor no edital de licitação. Posteriormente, os

servidores do setor de contratos e patrimônio deverão formalizar os atos de transição contratual com a atual concessionária do Contrato nº 12/2021, programando a vistoria final de devolução e garantindo a aplicação da cláusula expressa de desocupação e reversão do bem até o dia 30 de novembro de 2026. Após a assinatura do novo termo de concessão, a rotina de trabalho dos servidores fiscais será restrita ao acompanhamento mensal do adimplemento das parcelas de outorga e à fiscalização periódica das obrigações de zeladoria assumidas pela contratada.

Por fim, na esfera jurídica e de regularização urbanística, constitui providência obrigatória e condicionante para a eficácia do contrato que a empresa adjudicatária protocole e obtenha, de forma autônoma perante os órgãos competentes do Município de Maringá, todos os alvarás de localização e funcionamento, licenças ambientais e posturas urbanísticas necessárias para a atividade de estacionamento rotativo. Adicionalmente, antes da assinatura e imissão na posse do imóvel, a nova concessionária deverá apresentar à Diretoria Administrativa a apólice ativa do seguro de responsabilidade civil com cobertura robusta para terceiros, bem como o comprovante de recolhimento da garantia contratual fixada no instrumento convocatório.

5.1. **Contratações correlatas à solução escolhida**

Identifica-se como contratação correlata e antecedente a prestação de serviço técnico especializado para a reavaliação mercadológica do imóvel (elaboração do laudo de avaliação do terreno). Esta contratação é interdependente e indispensável, uma vez que o resultado do laudo é pressuposto legal para a fixação da estimativa de valor e adequada instrução do edital de concessão. Não vislumbram-se outras contratações interdependentes para a execução do objeto principal.

5.2. **Contratações interdependentes**

Não foram identificadas contratações interdependentes para a viabilização do objeto pretendido. A concessão do imóvel possui natureza autônoma e autossuficiente. Caberá exclusivamente à futura concessionária adjudicatária a responsabilidade por quaisquer contratos assessórios necessários à exploração do local (tais como serviços de vigilância, manutenção, utilidades públicas e seguros), sem ônus financeiro ou vinculação contratual com a Maringá Previdência.

5.3. **Possíveis impactos ambientais**

O objeto principal limita-se à concessão de uso de bem imóvel, não gerando impactos ambientais imediatos e significativos em sua fase preparatória. Contudo, na fase de execução contratual, as atividades do futuro concessionário gerarão impactos ordinários, tais como consumo de recursos naturais (água e energia elétrica) e geração de resíduos sólidos urbanos.

Como medidas mitigadoras, o edital de licitação e o termo de referência estabelecerão as seguintes obrigações ao vencedor:

1. adoção de critérios de eficiência energética e racionalização do uso da água nas instalações;
2. implementação de plano de gerenciamento e destinação adequada de resíduos sólidos (reciclagem);
3. preferência pelo uso de materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental na manutenção do local.

5.3.1. **Responsáveis pela Implementação:** Caberá exclusivamente à empresa concessionária adjudicatária a execução e o custeio de todas as medidas mitigadoras. A fiscalização do cumprimento dessas obrigações ambientais contratuais ficará a cargo do Fiscal do Contrato

designado pela Maringá Previdência, sem prejuízo da atuação dos órgãos ambientais competentes do Município.

6. ANÁLISE DE CONTRATAÇÕES ANTERIORES

O objeto em análise possui histórico de contratação anterior e vigente na autarquia. O certame precedente logrou êxito em sua adjudicação, não resultando em licitação deserta ou fracassada. Contudo, o decurso do tempo e as alterações do cenário imobiliário local evidenciaram a necessidade de atualização das premissas econômicas do contrato, visto que o valor atualmente auferido de R$ 3.944,85 (três mil novecentos e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos) mensais encontra-se defasado em relação à valorização real de mercado da região.

6.1. Identificação e reparo dos problemas do certame/contrato anterior

Diagnóstico e Correções:

a) **Problema identificado:** Defasagem econômica do valor da contraprestação mensal paga à autarquia. A manutenção do valor histórico do contrato anterior geraria riscos de subavaliação do patrimônio público e potencial prejuízo na rentabilidade dos fundos da Maringá Previdência.

b) **Reparo efetuado:** Determinou-se a instauração de processo administrativo de reavaliação mercadológica do imóvel por setor técnico competente. O laudo decorrente deste estudo servirá como base para instruir o novo procedimento licitatório, estipulando um preço mínimo de partida condizente com o mercado atual. Esta medida mitiga o risco de subprecificação, garante a vantajosidade econômica da nova concessão e assegura a adequada instrução do edital conforme a Lei nº 14.133/2021.

7. CONCLUSÃO DO ESTUDO

7.1. Foi encontrada solução viável?

(x) Sim
( ) Não

7.2. Qual será a fonte dos recursos a serem utilizados?

(x) Recursos Próprios

8. APROVAÇÃO

(x) Aprovado
( ) Reprovado
( ) Retornar para ajustes

Maringá - PR, 26 de agosto de 2026.

Edson Paliari

Diretor-Presidente

Documento assinado eletronicamente por **Edson Paliari**, **Diretor(a)-Presidente da MGAPREV**, em 26/08/2026, às 14:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9467235** e o código CRC **4F2CDB9B**.

Referência: Processo nº 03.31.00000878/2026.10 SEI nº 9467235

MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Presidência da MGAPREV
Superintendência da MGAPREV
Diretoria Administrativa da MGAPREV
Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro Zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7724 - https://previdencia.maringa.pr.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

• Número do processo: 03.31.00000878/2026.10
• Órgão ou entidade demandante: Maringá Previdência - Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Maringá
• Responsável: Edson Paliari

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado #OBJC

Concessão de uso onerosa de terreno e instalações próprias da Maringá Previdência para exploração dos serviços de estacionamento rotativo.

2.2. Natureza do objeto

Concessão de uso onerosa de bem imóvel urbano (outorga de direito real de uso).

2.3. Fundamentação da contratação

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar disponível no Processo Administrativo indicado no item 1 deste TR.

2.4. Há legislação especial que deva ser considerada na contratação?

( ) Sim
(x) Não

2.5. Justificativa da contratação

A justificativa para a abertura de novo procedimento administrativo e licitatório decorre da necessidade premente de assegurar a regularidade, a eficiência e a vantajosidade econômica na gestão do patrimônio imobiliário da Maringá Previdência após o encerramento do Contrato nº 12/2021, que ocorrerá em 30 de novembro de 2026.

A proximidade do término da vigência exige que a Administração conclua os estudos e os procedimentos licitatórios em tempo hábil, evitando de forma cabal a descontinuidade da exploração econômica, a ociosidade do imóvel e a interrupção injustificada da atividade de estacionamento atualmente desenvolvida no local. A ausência de uma nova contratação regular implicaria a perda imediata de receitas patrimoniais e sujeitaria o imóvel à rápida deterioração física de sua infraestrutura, como o pavimento em paver, portões e grades, além de expor o patrimônio público a riscos de invasão, vandalismo ou descarte irregular de resíduos. Além do exposto, a necessidade é fundamentada pelo fato de o imóvel integrar o patrimônio do Fundo em Capitalização da Maringá Previdência, de modo que sua gestão deve, obrigatoriamente, observar a finalidade previdenciária dos ativos, alinhando-se aos princípios constitucionais da eficiência, economicidade, transparência, interesse público, preservação patrimonial e, sobretudo, à busca constante pelo equilíbrio financeiro e atuarial do Regime Próprio de Previdência Social.

Sob a ótica do interesse público e do desenvolvimento urbano, a manutenção da destinação do terreno para estacionamento rotativo trará benefícios diretos à municipalidade, assegurando a oferta contínua de vagas organizadas na região central de Maringá, mitigando problemas de mobilidade, estimulando as atividades comerciais do entorno, gerando empregos diretos na operação e incrementando a arrecadação tributária municipal. Do ponto de vista legal, a modelagem pretendida encontra pleno amparo na Lei Municipal nº 10.149/2015, que autorizou expressamente a Maringá Previdência, mediante prévia licitação, a outorgar a concessão de uso onerosa de imóveis de sua propriedade, pelo prazo de até cinco anos, para fins de exploração comercial. Portanto, a realização do novo procedimento mostra-se indispensável para avaliar a conveniência e a oportunidade do mercado, realizar a avaliação prévia do valor venal de locação do imóvel,

definir com clareza as obrigações de conservação e manutenção a serem suportadas pelo futuro ocupante e selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo a proteção e a valorização dos recursos previdenciários.

2.6. **Requisitos da contratação**

Os requisitos para a contratação da concessionária que explorará o estacionamento rotativo serão fixados no instrumento convocatório em estrita consonância com a Lei Federal nº 14.133/2021 e a Lei Municipal nº 10.149/2015, compreendendo critérios de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, qualificação econômica e capacidade técnica. Para fins de habilitação jurídica, a licitante vencedora deverá apresentar o ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor devidamente registrado, acompanhado das alterações posteriores ou consolidação, que comprovem que a atividade empresarial explorada é compatível com a prestação de serviços de estacionamento e guarda de veículos. No que tange à regularidade fiscal, social e trabalhista, exigir-se-á a prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), as certidões de regularidade perante as Fazendas Públicas Federal, Estadual e do Município de seu domicílio, o certificado de regularidade de situação perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CRF/FGTS) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), além da declaração de cumprimento do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal. No campo da qualificação econômica, a empresa deverá comprovar sua higidez financeira por meio da apresentação de certidão negativa de falência ou recuperação judicial, além de balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social que atestem índices de liquidez adequados para suportar o início da operação. A capacidade técnica será aferida mediante a apresentação de, no mínimo, um atestado de capacidade técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove a aptidão da licitante na gestão e operação anterior de pátios ou estacionamentos de veículos automotores de porte compatível. Finalmente, constituem requisitos indispensáveis para a efetiva assinatura do contrato administrativo de concessão o recolhimento prévio a apresentação de apólice de seguro de responsabilidade civil para a cobertura de sinistros de furto, roubo ou colisão nas dependências do imóvel e a assinatura do termo de vistoria técnica do terreno na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, atestando o pleno recebimento do espaço em suas atuais condições operacionais.

2.7. **Análise dos riscos da contratação**

Nº	Fase	Evento de risco	Probabilidade	Impacto	Nível de risco	Medidas de tratamento	Responsável pelo controle
1	Planejamento	Descontinuidade da exploração econômica do imóvel (ociosidade)	Média	Alto	Alto	Cronograma físico rigoroso; instauração do procedimento com margem de segurança antes do término do Contrato nº 12/2021 (30/11/2026); cláusulas de assunção tempestiva da operação; medidas acautelatórias de preservação do patrimônio	Diretoria Executiva
2	Planejamento	Subavaliação ou superavaliação do valor do imóvel	Média	Alto	Alto	Avaliação prévia do valor venal de locação por profissional habilitado; pesquisa de mercado atualizada compatível com estacionamento rotativo; revisão do valor de referência pela comissão de avaliação	Avaliador habilitado/Comissão de Avaliação
3	Planejamento	Licitação deserta ou fracassada por ausência de interessados	Média	Médio	Médio	Ampla divulgação do certame; requisitos de habilitação proporcionais; prazo adequado para propostas; valor de referência realista e atrativo; possibilidade de repetição do certame	Diretoria Administrativa
4	Planejamento	Questionamentos administrativos ou judiciais que retardem o certame	Média	Médio	Médio	Fundamentação robusta (ETP, justificativa, parecer jurídico prévio); estrita observância dos princípios da legalidade, publicidade e transparência	Diretoria Administrativa
5	Seleção do fornecedor	Proposta inexequível ou com contraprestação irreal	Média	Alto	Alto	Critérios objetivos de aceitabilidade; verificação da exequibilidade dos valores; compatibilidade com a avaliação; diligências pelo pregoeiro	Pregoeiro

6	Seleção do fornecedor	Habilitação de empresa sem capacidade técnica ou financeira real	Média	Alto	Alto	Exigência dos requisitos de habilitação da Lei 14.133/2021; balanço e demonstrações contábeis; índices de liquidez; diligências para confirmação	Pregoeiro/Equipe de Apoio
7	Seleção do fornecedor	Fraude, direcionamento ou conluio na licitação	Baixa	Alto	Médio	Publicidade e transparência; atuação isenta da comissão; controle interno; representação aos órgãos de controle; sanções administrativas, civis e penais	Diretoria Executiva/Controle Interno
8	Gestão contratual	Inadimplência da contraprestação onerosa	Média	Alto	Alto	Cláusulas de correção monetária e penalidades pecuniárias; retenção de valores; rescisão contratual e reversão do imóvel	Gestor e Fiscal do Contrato
9	Gestão contratual	Deterioração do imóvel por ausência de manutenção	Média	Alto	Alto	Definição clara das obrigações de conservação (paver, portões, grades); vistorias periódicas; termo de vistoria técnica inicial e final na reversão	Gestor e Fiscal do Contrato
10	Gestão contratual	Sinistros de furto, roubo ou colisão de veículos	Média	Médio	Médio	Apólice de seguro de responsabilidade civil; definição contratual da responsabilidade pela guarda dos veículos e indenização dos usuários	Gestor e Fiscal do Contrato e Concessionária
11	Gestão contratual	Uso indevido ou desvio de finalidade do imóvel	Baixa	Médio	Baixo	Destinação expressa no contrato; cláusulas de fiscalização, penalidades e rescisão em caso de desacordo com o objeto	Gestor e Fiscal do Contrato
12	Gestão contratual	Ocupação irregular ou invasão do imóvel	Baixa	Médio	Baixo	Fiscalização permanente; comunicação às autoridades competentes; medidas administrativas e judiciais para desocupação e preservação do patrimônio	Gestor e Fiscal do Contrato
13	Gestão contratual	Rescisão contratual e reversão do imóvel em condições inadequadas	Baixa	Alto	Médio	Cláusulas de reversão; vistoria final; avaliação do estado de conservação	Gestor e Fiscal do Contrato
14	Gestão contratual	Alterações de mercado e de demanda pela atividade	Média	Médio	Médio	Prazo da concessão limitado a até 5 anos (Lei Municipal 10.149/2015); reavaliação periódica; cláusula de reequilíbrio econômico-financeiro	Gestor do Contrato
15	Transversal	Questionamento pelos órgãos de controle interno e externo	Média	Médio	Médio	Instrução completa do processo (ETP, justificativa, avaliação, parecer jurídico); fundamentação na Lei Municipal 10.149/2015 e na Lei 14.133/2021; demonstração da vantajosidade e da finalidade previdenciária	Diretoria Executiva

2.8. **A seleção será restrita a obras, serviços ou produtos pré-qualificados?** #SRPQ

( ) Sim
(x) Não

2.9. **O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida?** #JPCI

( ) Sim
(x) Não

2.10. **O objeto possui critérios de inovação e/ou desenvolvimento nacional sustentável?**

( ) Sim
(x) Não

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (OBJETO)

A solução selecionada consiste na outorga de Concessão de Uso Onerosa do imóvel urbano de propriedade da Maringá Previdência, situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, Zona 01, Maringá/PR (Matrícula nº 8.009 do 2º RI de Maringá). O objeto será explorado economicamente pela iniciativa privada como estacionamento rotativo comercial de veículos automotores e motocicletas.

A contratação será precedida de licitação pública sob o rito da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 10.149/2015, adotando-se o critério de julgamento por maior oferta (maior lance mensal).

3.1. **Especificação e quantidades da solução:** #EQSO

Para permitir a formulação precisa das propostas de preço por parte dos licitantes, o objeto fica dimensionado e especificado conforme os seguintes parâmetros quantitativos e qualitativos estruturais:

a) **Área total do imóvel**: 520,00 m² de terreno urbano plano e delimitado.

b) **Infraestrutura existente**: Pavimentação integral em piso intertravado (tipo *paver*), cercamento frontal em grades de ferro na cor branca e portão de acesso veicular deslizante.

c) **Capacidade operacional estimada**: Demarcação física horizontal ativa para aproximadamente 31 vagas de veículos de passeio, além de recuo/espaço exclusivo reservado para o estacionamento de motocicletas.

d) **Prazo de vigência contratual**: **60 (sessenta) meses** (5 anos), contados a partir da data de assinatura do termo, com previsão de início operacional em 01 de dezembro de 2026. É vedada qualquer modalidade de renovação automática, conforme imposição do art. 4º da Lei Municipal nº 10.149/2015.

e) **Regime de encargos compartilhados (fator relevante de custo)**: Transferência integral e exclusiva para a futura concessionária de todos os custos de manutenção preventiva, zeladoria, limpeza, vigilância, consumo de utilidades (água/energia), obtenção de alvarás e contratação de seguro de responsabilidade civil contra roubos, furtos e colisões. A autarquia previdenciária ficará totalmente desonerada de custos operacionais.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DETALHADA	UNIDADE	QUANT.
1	Concessão de uso onerosa de terreno e instalações próprias da Maringá Previdência, para exploração dos serviços de estacionamento rotativo	meses	12

3.2. **Prazo para início da execução do objeto** #PIEO

O período de concessão será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, sem prorrogação.

3.3. **Local de entrega ou execução** #LEEX

A execução do objeto dar-se-á no imóvel de propriedade da Maringá Previdência – Previdência dos Servidores Públicos Municipais de Maringá, situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, Zona 01 (Centro), Maringá/PR, CEP 87013-060, correspondente à data de terras nº 15, quadra 27, zona 01, inscrito sob a matrícula nº 08009 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, com área total de 520,00 m².

3.4. **O objeto possui exigências a serem feitas após a entrega/execução?**

(x) Sim
( ) Não

A contratação prevê obrigações posteriores à disponibilização do imóvel, durante toda a vigência da concessão: operação do estacionamento, limpeza, conservação e manutenção das instalações, manutenção de seguro de responsabilidade civil e envio de relatórios mensais. Ao término do contrato, o imóvel deverá ser restituído à Maringá Previdência conforme as condições estabelecidas no instrumento contratual.

3.4.1. **Garantia exigida do objeto:** #GEOB

Não se aplica.

3.4.2. **Condições de manutenção:** #CMAN

A conservação e a manutenção do imóvel e de suas instalações constituirão obrigação exclusiva da concessionária, sem qualquer ônus para a Maringá Previdência, abrangendo o pavimento intertravado (paver), o fechamento perimetral em grade e portão metálico, os muros, a guarita, a iluminação, a sinalização horizontal e vertical e os demais elementos existentes no terreno situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, Zona 01, Maringá/PR.

3.4.3. **Condições de assistência técnica:** #CATE

Não se aplica.

3.4.4. **Exige respeito às normas específicas de descarte?** #ENED

( ) Sim
(x) Não

4. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA? #EUCD

( ) Sim
(x) Não

5. EXISTE A NECESSIDADE DE ELABORAR UM EDITAL DE SELEÇÃO?

(x) Sim
( ) Não

5.1. **Rito de seleção** #MDLI

( ) Dispensa de licitação.
( ) Inexigibilidade de licitação.
( ) Concorrência.
(x) Pregão.
( ) Leilão.
( ) Concurso.
( ) Diálogo competitivo.

5.1.1. **Forma da seleção** #FDSE

( ) Presencial
(x) Eletrônica

5.1.1.1. Justificativa para o rito e forma de seleção

O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pela maior oferta pelo valor da cessão.
A escolha do Pregão, na forma eletrônica, como rito de seleção para a contratação em tela encontra fundamento no art. 28, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, que o estabelece como modalidade obrigatória para aquisição de bens e contratação de serviços comuns, e no art. 2º da mesma lei, que subordina ao seu regime a concessão de direito real de uso de bens e a concessão e permissão de serviços públicos. O objeto da presente licitação consiste na outorga onerosa do direito de explorar, mediante concessão de uso, os serviços de estacionamento rotativo no imóvel da Rua Néo Alves Martins, nº 2.801, atividade mercadológica de natureza corrente, amplamente difundida no mercado, com especificações plenamente definíveis em instrumento convocatório, dispensando, portanto, discussões técnicas qualificadas que justificassem rito diverso.

A adoção do pregão eletrônico mostra-se a opção mais vantajosa para a Administração por reunir, de forma cumulativa, os seguintes atributos: celeridade procedimental, essencial diante do encerramento do Contrato nº 12/2021 em 30 de novembro de 2026, uma vez que a disputa em sessão pública eletrônica ocorre em ambiente digital e em prazo sensivelmente inferior ao da concorrência; economicidade, pela redução de custos de processamento, de publicidade e de deslocamento, tanto para a Administração quanto para os licitantes; ampliação da competitividade, pois o meio eletrônico permite a participação de proponentes de qualquer localidade, ampliando o universo de concorrentes e, por consequência, a perspectiva de obtenção de maior valor de outorga mensal; transparência e rastreabilidade, já que todas as lances e atos ficam registrados em sistema eletrônico auditável; e simplicidade do julgamento, compatível com o critério de seleção baseado na maior oferta de contrapartida econômica mensal, sem necessidade de avaliação técnica complexa de propostas.

A Lei Municipal nº 10.149/2015 exige apenas a prévia licitação para a outorga da concessão de uso onerosa de imóveis da Maringá Previdência, sem impor modalidade específica, de modo que a definição do rito cabe à Administração, no exercício de sua discricionariedade técnica, devendo ser justificada como o presente item. Ademais, a experiência administrativa exitosa na condução da contratação anterior reforça a adequação do rito escolhido, permitindo o aproveitamento de estudos técnicos, do laudo de avaliação e da modelagem contratual já desenvolvidos, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade e da razoável duração do processo administrativo.

5.2. **Critério de julgamento** #CDJU

( ) Menor preço.
(x) Maior desconto.
( ) Técnica e preço.
( ) Maior retorno econômico.
( ) Melhor técnica ou conteúdo artístico.
( ) Maior lance.

5.2.1. O sistema do pregão eletrônico não permite a oferta de maior percentual a ser acrescido a um valor e sim maior percentual de desconto.

5.2.2. Dessa forma, a administração adotará para o resultado da licitação o maior percentual de desconto como um fator de acréscimo ao valor mínimo divulgado da concessão.

5.2.3. Deverá ser consignado no campo apropriado do sistema eletrônico a oferta do percentual que o licitante pretenda acrescer ao valor mínimo da concessão divulgado pela Maringá Previdência.

5.2.4. O valor das propostas será calculado da seguinte forma: Percentual de desconto a ser aplicado, a disputa se dará através deste percentual, assim o licitante deve elevar o valor percentual na fase de lances, até que o percentual atinja o valor que deseja acrescer ao valor mínimo da cessão.

Exemplo: No presente objeto o valor mínimo mensal da concessão é de R$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais). O percentual ofertado pelo licitante será aplicado como acréscimo sobre esse valor, resultando no valor mensal final da concessão.

Se o licitante ofertar 15%, o acréscimo será de R$ 930,00, e o valor mensal final será de R$ 7.130,00 (sete mil cento e trinta reais).

Se o licitante ofertar 10%, o acréscimo será de R$ 620,00, e o valor mensal final será de R$ 6.820,00 (seis mil oitocentos e vinte reais).

5.2.5. **Considerando que o percentual lançado no sistema será acrescido ao valor mínimo mensal da concessão, recomenda-se especial atenção dos licitantes na oferta dos lances. O valor final da proposta corresponderá ao valor mínimo mensal acrescido do percentual ofertado.**

5.3. **Haverá antecipação da habilitação?** #ODET

( ) Sim, rito com habitação antecipada
(X) Não, rito procedimental comum

5.3.1. **A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens** #CGOI

(x) Global
( ) Lote(s) de Itens
( ) Por Itens

5.3.1.1. Justificativa para a contratação que não esteja formatada por itens, isto é, "Global" ou "Lote(s) de itens"

A presente contratação será processada de forma global, e não por itens ou lotes, em razão da unidade e da indivisibilidade do objeto.

5.4. **Benefícios para Micro e Pequenas Empresas - MPE** #BMPE

(x) Sem benefícios para MPE (Ampla Concorrência - Geral), aplicando-se desempate ficto, e prazo para regularidade fiscal **(estes contudo, não se aplicam às licitações cujos itens ou lotes, conforme critério de julgamento, excederem R$ 4.800.000,00).**
( ) Licitação exclusiva para MPE.
( ) Benefícios diferentes por item (itens destinados à Ampla Concorrência e itens Exclusivos MPEs, conforme indicado no Anexo I).

5.4.1. Justificativa para a não aplicação dos Benefícios MPEs

A contratação é global, de objeto único e indivisível, de modo que o valor a ser considerado para aferição dos benefícios é o valor total do objeto, inexistindo grupos, lotes ou itens com tratamento diferenciado. Considerando o valor mínimo mensal da outorga de R$ 6.200,00 e a vigência de 60 (sessenta) meses, o valor estimado da contratação é de R$ 372.000,00, superior ao limite de R$ 80.000,00 previsto no art. 44, § 3º, da Lei Complementar nº 123/2006, o que afasta a hipótese de licitação exclusiva para microempresas e empresas de pequeno porte.

5.5. **Do objeto a licitar e preço máximo fixado** #OLPM

AMPLA CONCORRÊNCIA (GERAL)

Item	Código PMM	CATMAT/ CATSERV	Descrição	Unid.	Quant.	Valor estimado Unitário	Valor estimado Total
1	267988	19356	Concessão de uso onerosa de terreno e instalações próprias da Maringá Previdência, para exploração dos serviços de estacionamento rotativo	meses	60	6.200,00	372.00,00
						Valor estimado total da licitação	372.00,00

5.5.1. **Haverá prioridade na contratação de MPE local ou regional?** #PMLR

( ) Sim
(X) Não

5.5.1.1. **Se sim, em qual percentual?** #PPML

Não se aplica.

5.5.1.2. Qual a justificativa da prioridade na contratação de MPE local ou regional?

Não se aplica

5.6. **Exigências específicas para a fase de proposta**

( ) Existem exigências específicas.
(x) Não se aplica o item

5.6.1. **Será exigida garantia de proposta?**

( ) Sim
(x) Não

5.6.2. **Há necessidade de amostra para o julgamento das propostas?** #AMOS

( ) Sim
(x) Não

5.7. **Exigências específicas para a fase de habilitação**

( ) Existem exigências específicas.
(x) Não se aplica o item

5.7.1. **Será exigido atestado de capacidade técnico-operacional?**

(x) Sim
( ) Não

5.7.1.1. Requisito mínimo do atestado operacional: #RMAO

a) Entende-se por compatível em características os serviços prestados que, em sua individualidade, contemplem as atividades (serviços) do objeto desta licitação;
b) O(s) atestado(s) deverá(ão) conter claramente os serviços envolvidos, o nome/razão social, o endereço, CNPJ, o nome, CPF e assinatura do representante legal do ente certificador, bem como o nome/razão social do prestador de serviços.

5.7.1.2. Será admitida a utilização por atestado do subcontratado?

(x) Sim
( ) Não

5.7.1.3. Os atestados de capacidade técnico-operacional podem ser substituídos por outras provas hábeis?

( ) Sim
(x) Não

5.7.2. **Exigência de atestado de capacidade técnico-profissional**

( ) Sim

(x) Não

5.7.3. **Visita técnica** #VITE

5.7.3.1. Os interessados poderão realizar visita técnica à área objeto da concessão de uso, previamente à apresentação da proposta, com a finalidade de conhecer integralmente as condições físicas, operacionais, ambientais, de acesso, infraestrutura existente e demais características do imóvel, bem como obter os esclarecimentos que julgarem necessários para a formulação de suas propostas.

5.7.3.2. A visita técnica será realizada mediante agendamento prévio junto à Administração, em data e horário por ela definidos, a ser agendado via e-mail para licitacao_maringaprevidencia@maringa.pr.gov.br, sendo fornecido ao interessado o respectivo Atestado de Visita Técnica.

5.7.3.3. A realização da visita técnica é facultativa. Todavia, o licitante que optar por não realizá-la deverá apresentar, juntamente com os documentos de habilitação, declaração formal, assinada por seu representante legal, sob as penas da lei, de que possui pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza da concessão de uso, das características da área objeto da licitação e de todas as circunstâncias que possam influenciar direta ou indiretamente na execução das atividades pretendidas.

5.7.3.4. Na declaração de que trata o subitem anterior, o licitante deverá consignar que assume integral responsabilidade pela avaliação das condições do imóvel e de seu entorno, renunciando à formulação de questionamentos futuros ou à alegação de desconhecimento de fatos, condições ou circunstâncias relacionadas ao local, que possam ensejar pleitos de natureza jurídica, técnica, operacional, econômica ou financeira.

5.7.3.5. A apresentação da proposta implicará a plena aceitação das condições do imóvel e o reconhecimento de que o licitante obteve todas as informações necessárias para a correta avaliação dos riscos, encargos, obrigações e investimentos relacionados à concessão de uso pretendida.

5.7.3.6. Nem a realização da visita técnica, nem a apresentação da declaração de dispensa de visita eximirão a futura cessionária de cumprir integralmente as obrigações decorrentes do Edital, do contrato e da legislação aplicável, permanecendo sob sua exclusiva responsabilidade a avaliação das condições necessárias à exploração da área cedida.

5.7.4. **Há outro requisito previsto em lei especial?**

( ) Sim

(x) Não

5.8. **Será vedada a participação de consórcios?** #CONS

(x) Sim

( ) Não

Justificativa da vedação

O objeto da contratação consiste na outorga onerosa da concessão de uso de imóvel único, com área de 520,00 m² e 31 vagas, destinado à exploração de estacionamento rotativo, atividade de natureza corrente, de baixa complexidade técnica e amplamente difundida no mercado, plenamente compatível com a capacidade operacional de uma única empresa. Não há, portanto, necessidade de combinação de competências técnicas complementares, de diluição de riscos ou de suprimento de capacidade econômico-financeira que justifique a formação de consórcio, únicas finalidades que, em regra, recomendam a atuação conjunta de empresas em certames públicos.

A vedação decorre, ainda, da escala reduzida da contratação (valor estimado de R$ 74.400,00 no cenário de 12 meses, ou R$ 372.000,00 no cenário de 60 meses) e da opção pelo tratamento diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte: a admissão de consórcios traria complexidade adicional à fase de habilitação, com comprovação das condições por cada consorciado, indicação de empresa líder e de responsáveis, e solidariedade pela execução, sem qualquer benefício correspondente para a Administração, em descompasso com os princípios da eficiência e da economicidade que orientam a Lei Federal nº 14.133/2021.

5.9. **Infrações e penalidades no certame** #IPCE

O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações abaixo discriminadas ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- Multa em percentual calculado sobre o valor total da proposta, conforme o caso;
- Impedimento de licitar e contratar;
- Declaração inidoneidade de inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	DOSIMETRIA
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, mesmo após a possibilidade de saneamento	Multa sobre o valor da proposta	2%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Deixar de enviar amostras para análise, exigidas em Edital, quando convocada	Multa sobre o valor total da proposta (lote correspondente)	2%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Não manter a proposta (inclusive por deixar de enviar a proposta ajustada), salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado	Multa sobre o valor total da proposta	5%
	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Não celebrar o contrato ou ata de registro de preços, ou não	Multa sobre o valor total da proposta	10%

entregar a documentação exigida como condição para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Apresentar recursos manifestamente protelatórios	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação/seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Fraudar a licitação/seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e seis meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação e da seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%
Participe de licitação com mais de uma empresa integrante de mesmo Grupo Econômico concomitantemente (para o mesmo item/lote)	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
	Multa sobre o valor da proposta	30%

Pelas infrações administrativas de:

- deixar de entregar documentação exigida para o certame;
- Não manter a proposta (inclusive por deixar de enviar a proposta ajustada), salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; e
- não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

Que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá, poderá ser aplicada a sanção de Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

5.9.1. As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa.

5.9.2. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

5.9.3. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

6. É UMA CONTRATAÇÃO SOB O SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS? #CSRP

( ) Sistema de Registro de Preços
(x) Regime Contratual

6.1. É uma contratação sem previsão no Plano de Contratações Anual?

(x) Sim
( ) Não

No que concerne ao planejamento orçamentário e administrativo, cumpre destacar que a presente solução sugerida trata-se de uma concessão de uso onerosa difusa, a qual possui natureza jurídica de contrato de receita para a Administração Pública, e não de contrato de despesa. Por essa razão, a contratação em tela prescinde de dotação orçamentária prévia na Lei Orçamentária Anual (LOA) para a sua execução, uma vez que não gerará dispêndios financeiros ou custos diretos para o orçamento da Maringá Previdência. Todavia, em estrita observância ao princípio da transparência e ao planejamento financeiro do Regime Próprio de Previdência Social, os valores estimados decorrentes da outorga mensal deverão ser formalmente computados na previsão de receitas correntes patrimoniais da autarquia dentro da Lei Orçamentária Anual (LOA), bem como refletidos nas metas fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e do Plano Plurianual (PPA) vigentes, contribuindo para o cálculo do equilíbrio financeiro e atuarial do Fundo em Capitalização.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (REGIME CONTRATUAL)

7.1. **Como atingiremos os resultados pretendidos do contrato?**

O contrato produzirá os resultados pretendidos por meio de um ciclo simples de quatro etapas, que acompanha a concessão do início ao fim.

7.1.1. Recebimento do imóvel: Antes de começar a operar, a empresa vencedora fará a vistoria conjunta do terreno e comprovará o seguro contratual.

7.1.2. Operação: A empresa manterá o estacionamento funcionando continuamente, com operador na guarita, cobrança organizada, limpeza diária e manutenção do paver, portões, grades e iluminação, tudo sem custo para a Maringá Previdência.

7.1.3. Acompanhamento: A fiscalização verificará mensalmente os resultados por meio de indicadores objetivos, como funcionamento do estacionamento, pagamento pontual da outorga, manutenção feita no prazo e entrega dos relatórios. A taxa de ocupação das vagas será apenas acompanhada, para conhecer a demanda real.

7.1.4. Avaliação e encerramento. Os resultados apurados servirão para decidir, com base em dados, a prorrogação do contrato, eventuais ajustes e o valor mínimo da próxima licitação. No fim, nova vistoria confirmará a devolução do imóvel em bom estado.

7.2. **Forma de execução do contrato** #FECO

( ) Fornecimento imediato.
( ) Fornecimento continuado.
( ) Prestação de serviço imediato.
( ) Serviço continuado com predominância de mão de obra.
(x) Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra.
( ) Serviço continuado com dedicação exclusiva de mão de obra.

7.2.1. **Se a forma for continuada, qual é o prazo limite de renovação do contrato** #LPRC

7.2.2. O período de concessão será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, sem prorrogação.

7.2.3. O reajuste será anual, corrigido pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ou outro índice que vier a substituí-lo, sendo que o primeiro reajuste somente poderá ocorrer após 12 (doze) meses contados a partir da data da assinatura do contrato.

7.2.4. O reajuste se dará por apostilamento, nos termos do art. 136, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensado o termo aditivo, mediante ato da autoridade competente que demonstre a variação do índice de referência, observado o percentual de reajuste aplicável ao contrato.

7.3. **Prazo de vigência do contrato** #PVCO

O período de concessão será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, sem prorrogação.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. **Existem requisitos anteriores à execução?**

(x) Sim
( ) Não

Vistoria técnica conjunta, atestando as condições em que o espaço será entregue (pavimento em paver, fechamentos, guarita e demais benfeitorias), base para a futura vistoria de devolução.

8.1.1. **Será exigida garantia financeira do contrato?** #EGFC

( ) Sim
(x) Não

8.1.2. **Há outros requisitos anteriores à execução**

( ) Sim
(x) Não

8.2. **Metodologia de acompanhamento da execução do contrato e principais pontos de controle**

Toda comunicação oficial entre as partes será feita por escrito, mediante notificação formal encaminhada ao endereço eletrônico e ao endereço físico indicados pela contratada no cadastro do contrato, com protocolo de recebimento, admitida a comunicação por meio do sistema eletrônico de gestão contratual, se houver. A contratada designará preposto formalmente habilitado a receber notificações e a representá-la perante a fiscalização. Solicitações de rotina (envio de relatórios, avisos de manutenção) poderão ser feitas por correio eletrônico institucional, sem prejuízo da formalização documental quando se tratar de notificação de irregularidade, aplicação de advertência ou instauração de procedimento sancionatório, hipóteses em que será obrigatória a comunicação formal com ciência comprovada.

8.3. **Obrigações específicas do contratado** #OEDC

8.3.1. Manter absoluto sigilo sobre todos os documentos e elementos que passem pela apreciação da CONTRATADA;

8.3.2. Manter, durante toda execução do presente contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

8.3.3. Arcar com todas as despesas decorrentes da exploração comercial, como preparação do terreno, aquisição e manutenção de materiais e equipamentos, edificação de benfeitorias, mão de obras, encargos sociais e trabalhistas, recolhimento de tributos, obtenção de licenças ambientais e de alvarás, entre as outras necessárias à edificação e funcionamento do negócio;

8.3.4. Submeter à aprovação da MARINGÁ PREVIDÊNCIA qualquer obra, mudança e/ou adaptação no local da cessão, que não esteja expressamente prevista neste edital, cujo consentimento ou negativa, dar-se-á por escrito;

8.3.5. Responsabilizar-se por danos causados diretamente à MARINGÁ PREVIDÊNCIA ou a terceiros decorrente de sua culpa ou dolo na execução do Contrato, bem como de seu empregado, preposto ou subordinado, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela MARINGÁ PREVIDÊNCIA;

8.3.6. Cumprir as orientações da MARINGÁ PREVIDÊNCIA, necessárias para o fiel desempenho das atividades específicas;

8.3.7. Prestar formalmente as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitadas pela MARINGÁ PREVIDÊNCIA, comunicando previamente ao fiscal do contrato, toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada;

8.3.8. Manter, durante toda a execução do objeto contratado, a regularidade fiscal e trabalhista da empresa, em especial às certidões: Municipal, Estadual, Federal (Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), FGTS e CNDT;

8.3.9. Manter devidamente atualizado seu cadastro, comunicando imediatamente à MARINGÁ PREVIDÊNCIA qualquer alteração em seu contrato social (ramo de atividade, razão social, endereço, sócios, etc.) bem como, enquadramento fiscal, encaminhando ao fiscal do contrato cópia da referida alteração, assim que registrada no órgão competente;

8.3.10. Não alterar a destinação do imóvel;

8.3.11. Não alienar, oferecer em garantia de financiamentos ou comerciais e, ainda permutar ou sublocar a área objeto da cessão, independentemente de edificações que venha executar sobre o imóvel, que passarão integrar o patrimônio público para todos os fins;

8.3.12. Efetuar o pagamento das despesas com água, energia elétrica, telefone, manutenção e limpeza da área cedida, alvarás de localização, além de outras taxas que porventura possam incidir sobre o mesmo;

8.3.13. Responder, em relação aos seus funcionários, por todas as despesas/normas decorrentes da prestação do serviço, tais como salário, materiais, seguro, tributos, encargos sociais e trabalhistas, bem como as despesas pessoais;

8.3.14. Devolver o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao findar a cessão, sendo que quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias realizadas pela CONTRATADA automaticamente incorporar-se-á ao patrimônio da MARINGÁ PREVIDÊNCIA, sem que a CONTRATADA tenha direito a qualquer indenização e/ou compensação financeira, não cabendo direito de retenção e ou indenização pelas benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluntárias.

8.4. **Obrigações específicas do Município** #OEDM

8.4.1. Disponibilizar o terreno a CONTRATADA, devidamente livre e desimpedido;

8.4.2. Notificar à CONTRATADA sobre quaisquer irregularidades, fixando o prazo para sua correção;

8.4.3. Colaborar, sempre que possível, com medidas necessárias ao cumprimento das obrigações contratuais;

8.4.4. Prestar as informações e esclarecimentos que a CONTRATADA venha solicitar para a execução do contrato;

8.4.5. Acompanhar e fiscalizar os serviços executados pela CONTRATADA referentes ao objeto contratado;

8.4.6. Modificar o presente Contrato unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da CONTRATADA;

8.4.7. Aplicar as penalidades contratuais, quando cabíveis.

8.5. **Existem requisitos posteriores à execução?**

(x) Sim

( ) Não

8.6. **Quais são os requisitos posteriores à execução?** #RPCO

Ao término da vigência contratual, ou na hipótese de sua extinção por qualquer motivo, a contratada deverá cumprir os seguintes requisitos posteriores à execução:

8.6.1. Vistoria conjunta de devolução do imóvel, comparada ao termo de vistoria inicial, com lavratura de termo de devolução, respondendo a contratada pelos danos verificados além do desgaste natural decorrente do uso regular;

8.6.2. Desocupação integral do imóvel, com remoção de equipamentos, mobiliário, materiais e resíduos próprios, no prazo fixado no contrato;

8.6.3. Reversão à Maringá Previdência das benfeitorias autorizadas, sem qualquer ônus, conforme o inventário de reversão;

8.6.4. Entrega do relatório final de execução, consolidando os dados de ocupação, faturamento e ocorrências do último período de vigência, para subsidiar a formulação da próxima licitação;

8.6.5. Manutenção da vigência do seguro de responsabilidade civil até a efetiva devolução do imóvel;

8.7. **Infrações e penalidades do Contrato** #IEPC

Caso a empresa tenha declarado o compromisso de implementação de política de integridade, o seu inadimplemento implicará em multa por inexecução parcial, nos termos previstos no instrumento convocatório e no contrato.

O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações abaixo discriminadas ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

INFRAÇÃO COMETIDA		PENALIDADE	DOSIMETRIA
Art. 162	O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado à multa de mora	Multa diária de 1% ao dia, até o limite de 7%, quando o atraso na entrega não causa grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços, ou ao interesse coletivo; Após, será considerada inexecução	1%/dia
§ único		A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei	- - -
Art.155, I	Dar causa à inexecução parcial do contrato	Advertência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave	- - -
Art. 155, II	Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo	Multa sobre a fração não cumprida do contrato	20%
		Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	12 meses
Art.155, III	Dar causa à inexecução total do contrato	Multa sobre o valor total do contrato	20%
		Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	18 meses
Art. 155, VII (aplicação c/c art. 162)	Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Art. 155, VIII	Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Art. 155, IX	Praticar ato fraudulento na execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Art. 155, X	Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Art. 155, XI	Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da Ata de Registro de Preços	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Art. 155, XII	Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativo	4 anos e 6 meses

Pelas infrações administrativas de:

- ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado;
- dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; ou
- dar causa à inexecução total do contrato;

Que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá, poderá ser aplicada a sanção de Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

8.7.1. As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa.

8.7.2. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

8.7.3. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

8.8. **Matriz de alocação de risco contratual** #MARC

Evento de risco	Alocação	Consequência
Alteração do projeto ou do layout do imóvel autorizada pela concedente	Município	Termo aditivo, se alterar condições da concessão
Criação, extinção ou alteração de tributos e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel (ex.: IPTU)	Município	Manutenção das condições da concessão
Criação, extinção ou alteração de tributos, taxas ou encargos	Município	Manutenção do valor da outorga

Atraso no pagamento	Município	Juros e atualização monetária
Problemas com empregados do contratado	Contratado	Manutenção do valor
Erros na execução	Contratado	Correção com manutenção do valor
Oscilações de mercado dos insumos até 5% acima da variação média do ano anterior	Contratado	Manutenção do valor da outorga
Oscilações de mercado dos insumos acima de 5% da variação média do ano anterior	Contratado	Manutenção do valor da outorga (risco empresarial da concessão remunerada)
Outros eventos não previstos caracterizados como caso fortuito, força maior, fato do príncipe ou fato da administração	Município	Suspensão proporcional da outorga, reequilíbrio ou extinção sem penalidades

8.9. **Qual será a regra da subcontratação?** #QSRS

(x) Será permitida a subcontratação

( ) Será vedada a subcontratação

8.9.1. **Se permitida, quais os limites da subcontratação?** #QLDS

Será admitida a subcontratação, exclusivamente dos seguintes serviços:

a) vigilância e segurança patrimonial;

b) limpeza e conservação das instalações;

c) manutenção de equipamentos e sistemas de cobrança; e

d) serviços de tecnologia e meios de pagamento.

É vedada a subcontratação total do objeto ou da parcela principal da contratação, entendida esta como a operação do estacionamento rotativo, para a qual foi exigido atestado de capacidade técnico-operacional como requisito de habilitação (art. 50, § 2º, do Decreto Municipal nº 112/2023), não podendo a atuação da contratada transformar-se em mera intermediação ou administração de contrato (art. 122 da Lei nº 14.133/2021).

É vedada, ainda, a subcontratação de pessoa física ou jurídica que, ela ou seus dirigentes, mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles for cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 50, § 1º, do Decreto Municipal nº 112/2023).

A contratada comunicará previamente a Administração cada subcontratação e apresentará documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado (art. 122, § 1º, da Lei nº 14.133/2021), permanecendo integralmente responsável pela execução do contrato, inclusive pelos atos de seus subcontratados (art. 117, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021). A subcontratação não autorizada ou de serviço não previsto na lista acima configura descumprimento contratual, sujeitando a contratada às penalidades previstas e à extinção do contrato (art. 137, I, da Lei nº 14.133/2021).

Havendo subcontratação de microempresa ou de empresa de pequeno porte, deverá ser dada preferência às sediadas localmente, quando existentes, podendo, em caso contrário, ser ampliada às regionais (art. 39 da Lei Complementar nº 1.142/2019), devendo as subcontratadas ser estabelecidas no Município e Região de influência (art. 40, I, da Lei Complementar nº 1.142/2019).

8.10. **Além da conciliação, haverá outro método alternativo de resolução de controvérsias?**

( ) Sim

(x) Não

9. FORMAS, CONDIÇÕES E PRAZO DE PAGAMENTO

9.1. **Formas, condições e prazo de pagamento:** #PPGT

O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, sendo o crédito efetivado no Banco, Agência e Conta Corrente a ser informada pela Maringá Previdência.

9.2. **Critério de reajuste e repactuação:**

O reajuste será anual, corrigido pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ou outro índice que vier a substituí-lo, sendo que o primeiro reajuste somente poderá ocorrer após 12 (doze) meses contados a partir da data da assinatura do contrato.

9.3. **Haverá a adoção do regime de conta vinculada?** #ARCV

( ) Sim
(x) Não

9.4. **Critério e prazo para recebimento** #PPRP

O recebimento provisório do objeto dar-se-á mediante a entrega formal do imóvel e de suas instalações pela Administração à concessionária, acompanhada de termo de vistoria, com registro fotográfico do estado de conservação do imóvel, da pavimentação em paver, do cercamento e das instalações existentes.

O prazo para o recebimento provisório será de até 15 (quinze) dias, contados da comunicação escrita do término dos procedimentos preparatórios pelo contratado ao responsável pelo acompanhamento e fiscalização do objeto, nos termos do art. 140, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O recebimento provisório não exclui a responsabilidade civil da contratada pela solidez e segurança do serviço, nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato (art. 140, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021).

Durante a vigência contratual, a Administração poderá realizar vistorias periódicas para verificação das condições de conservação do imóvel, e, ao término da concessão, a devolução do imóvel observará as mesmas condições registradas no termo de vistoria, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. **Valor estimado total da contratação:** #VETC

O valor estimado total da contratação é de R$ 372.000,00 (trezentos e setenta e dois mil reais), correspondente ao valor mensal de referência de R$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais), multiplicado pelo prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, sem prejuízo dos reajustes anuais pelo IPCA previstos no item 9.2.

O valor mensal de R$ 6.200,00 corresponde ao resultado da avaliação técnica do imóvel, constante do Estudo Técnico de Avaliação do Imóvel, elaborado em 08/09/2026 pela empresa GG Engenharia, Assessoria e Participações Ltda (CREA PR-90446), sob responsabilidade técnica do engenheiro civil Luís André Gomes Grigoli (CREA PR-107.767/D), que adotou o método comparativo direto de dados de mercado e concluiu pelo valor locatício de referência de R$ 6.200,00 mensais, equivalente a R$ 11,92/m²/mês, valor situado dentro da faixa de mercado observada para terrenos comerciais comparáveis na região (R$ 11,07 a R$ 12,87/m²/mês) e corroborado por verificação cruzada com imóvel situado na mesma via pública do avaliando. O referido estudo técnico integra o processo como anexo a este Termo de Referência.

Tratando-se de concessão de uso onerosa, o valor estimado representa a receita mínima esperada pela outorga, não configurando despesa orçamentária, conforme esclarecido no item 9 do DFD e no despacho contábil constante do processo.

10.2. **Data da conclusão da formação de preço:** #DCFP

08/09/2026.

10.3. **O preço de referência será sigiloso no processo?**

( ) Sim
(x) Não

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. **Previsão orçamentária para a contratação**

Não haverá, para Maringá Previdência, despesa decorrente da execução do objeto deste Pregão.

12. NOMEAÇÕES

12.1. **Agente de contratação/Comissão de Contratação/Pregoeiro:**

Conforme PORTARIA Nº 253/2026 - MGAPREV, anexa a este Termo.

12.1.1. **Unidade Administrativa (no Sistema Eletrônico de Informações - SEI) do Agente de Contratação ou membros da Comissão de Licitação:**

PEL.

12.2. **Equipe de Apoio:**

DADOS DOS SERVIDORES A SEREM DESIGNADOS		
Nome Completo	EDIMAR DE OLIVEIRA CARVALHO	ELISANGELA DA SILVA CANDIL
Cargo	CONTADOR	AGENTE ADMINISTRATIVO
Matrícula	41734	121
Local SEI	CONT	DADMMGAPREV
Telefone/Ramal	3220-7735	3220-7725

12.3. **Gestor e Fiscais da Execução:**

DADOS DOS SERVIDORES A SEREM DESIGNADOS			
	GESTOR	FISCAL	SUPLENTE DE FISCAL
Nome Completo	LEANDRO DOS SANTOS DOMINGOS	GUSTAVO HENRIQUE POLSAQUE CAVALCANTE	BRUNA PEREIRA KUHN
Cargo	AGENTE ADMINISTRATIVO	AGENTE ADMINISTRATIVO	AGENTE ADMINISTRATIVO
Matrícula	43946	46549	45067
Local SEI	GF	PEL	FPA
Telefone/Ramal	3220-7742	3220-7710	3220-7738
E-mail	financeiro@previdencia.maringa.pr.gov.br	compras@previdencia.maringa.pr.gov.br	fopa@previdencia.maringa.pr.gov.br

13. ÓRGÃO OU ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO

Maringá - PR, 03 de novembro de 2026.

Edson Paliari
Diretor-Presidente.

Documento assinado eletronicamente por **Edson Paliari**, **Diretor(a)-Presidente da MGAPREV**, em 03/11/2026, às 14:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9941402** e o código CRC **F321FA6A**.

ESTUDO TÉCNICO

RESUMO

Endereço do imóvel **RUA NÉO ALVES MARTINS, 2801, CENTRO, CEP 87013-060**	
Cidade **MARINGÁ**	UF **PR**
Solicitante e/ou Interessado **MARINGA PREVIDENCIA - PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGA**	
Proprietário **MARINGA PREVIDENCIA - PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGA**	
Tipo de Imóvel **TERRENO COMERCIAL**	
Áreas do imóvel (m²) **ÁREA DO TERRENO 520,00m²**	



Valor de Avaliação do Imóvel **R$ 2.410.000,00**

Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI	**054.192.619-52**	**Eng. Civil** **Corretor de Imóveis**	**PR-107.767/D** **PR-F36806**

Nome da Empresa Contratada	CNPJ		CREA
GG ENGENHARIA, ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	**63.046.306/0001-07**		**PR-90446**

Responsável Técnico
LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI
CREA PR-107.767/D

LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:05419261952

Assinado de forma digital por LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:05419261952
Dados: 2026.09.08 21:06:22 -03'00'

Empresa Contratada
GG ENGENHARIA, ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA
PR-90446
CNPJ 63.046.306/0001-07

GG ENGENHARIA ASSESSORIA E PARTICIPACOES LTDA:63046306000107

Assinado de forma digital por GG ENGENHARIA ASSESSORIA E PARTICIPACOES LTDA:63046306000107
Dados: 2026.09.08 21:06:35 -03'00'

Maringá, 08 de setembro de 2026

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL....3
2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA E RESPONSÁVEL TÉCNICO....3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO....3
4. FINALIDADE E OBJETIVO....3
5. DATA DA VISTORIA....4
6. DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE TÉCNICA....4
7. DESCRIÇÃO DETALHADA DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL....4
8. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO....5
9. ANÁLISE DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL....6
10. LEVANTAMENTO DE QUANTIDADE DE VAGAS E FLUXO ESTIMADO....6
11. LEVANTAMENTO DO MERCADO LOCAL....7
12. ESTIMATIVA DE VALOR LOCATÍCIO....7
13. RISCOS E LIMITAÇÕES....8
14. CONCLUSÕES QUANTO À VIABILDADE DA LOCAÇÃO....10
15. TERMO DE ENCERRAMENTO....11
16. REFERÊNCIAS....11
17. ANEXOS DO LAUDO....12

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL....12
B. ART E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA....15

1. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

CONTRATANTE
MARINGA PREVIDENCIA – PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGA
CNPJ 78.074.804/0001-22

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL
MARINGA PREVIDENCIA – PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGA
CNPJ 78.074.804/0001-22

2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

GG ENGENHARIA, ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ 63.046.306/0001-07
REGISTRO CREA PR-90446

RESPONSÁVEL TÉCNICO
LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI
CPF 054.192.619-52

ENGENHEIRO CIVIL
REGISTRO CREA PR-107.767/D

CORRETOR DE IMÓVEIS
REGISTRO CRECI PR-F36806

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Localizado na Rua Néo Alves Martins, nº 2801, Bairro Centro, CEP 87013-060, Cidade de Maringá/PR.

Terreno comercial com área de 520,00m², com uma testada de 13,00 metros, conforme informações constantes na escritura pública de venda e compra Fls. Nº 340, Livro nº 213 – na escritura fornecida pelo contratante está indicada a matricula 08009 do Registro de Imóveis 2º Ofício de Maringá.

O Terreno Comercial encontra-se atualmente ocupado, com um contrato de locação vigente entre a Maringá Previdência e uma terceira parte, para fins de estacionamento.

4. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente estudo técnico tem por finalidade subsidiar a tomada de decisão do contratante quanto à exploração locatícia do imóvel — terreno urbano comercial situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2801, Centro, Maringá/PR, atualmente locado a terceira parte para uso como estacionamento —, fornecendo elementos técnicos para avaliação de sua viabilidade econômica enquanto ativo gerador de renda, **notadamente diante da proximidade do vencimento do contrato de locação vigente e da previsão de sua renovação**.

Constitui objetivo deste estudo:

a) analisar as condições de locação do imóvel e seu potencial de exploração comercial na modalidade de estacionamento;

b) levantar a capacidade operacional instalada (quantidade de vagas) e estimar o fluxo de utilização, com base em parâmetros técnicos de referência de mercado;

c) caracterizar o contexto mercadológico local em que o imóvel está inserido, identificando fatores geradores de demanda;

d) estimar o valor locatício de referência do imóvel, mediante método comparativo direto de dados de mercado, com base em locações de terrenos comerciais de perfil semelhante praticadas na região, de modo a subsidiar tecnicamente a negociação de renovação do contrato de locação vigente;

e) identificar os riscos inerentes à exploração locatícia e as limitações metodológicas do presente estudo, decorrentes da indisponibilidade de dados primários de campo; e

f) apresentar conclusão fundamentada quanto à viabilidade da locação do imóvel, de forma a orientar a decisão do contratante.

5. DATA DA VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 28 de agosto de 2026, com acompanhamento pela equipe administrativa da contratante.

6. DESCRIÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NA ANÁLISE TÉCNICA

Para elaboração do presente trabalho, foram consultadas informações constantes na escritura pública de venda e compra Fls. Nº 340, Livro nº 213 – na escritura fornecida pelo contratante está indicada a matricula 08009 do Registro de Imóveis 2º Ofício de Maringá.

- Área do Terreno: 520,00 metros quadrados.

Localizado na Rua Néo Alves Martins, nº 2801, Bairro Centro, CEP 87013-060, Cidade de Maringá/PR.
Data de Terras sob nº 15, da quadra 27 e área de 520,00m².

7. DESCRIÇÃO DETALHADA DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado em uma das principais ruas do bairro central da cidade (Rua Néo Alves Martins) na Zona 01 (Centro) de Maringá/PR. Trata-se de logradouro localizado na área central e mais antiga do município, com infraestrutura urbana plena e fácil acesso viário.

A região apresenta grau de urbanização plena, com infraestrutura urbana completa: pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água tratada, coleta de esgoto sanitário e coleta regular de resíduos sólidos.

O bairro caracteriza-se pela alta densidade de ocupação e verticalização, concentrando expressivo número de edificações comerciais e residenciais multifamiliares. Trata-se do principal polo comercial e de serviços da cidade, com presença de agências bancárias das principais instituições financeiras (Caixa Econômica, Itaú, Santander, Banco do Brasil), redes de supermercados e estabelecimentos varejistas de diversos segmentos.

Quanto à oferta de serviços públicos e institucionais, a região abriga diversos órgãos e instituições públicas, hospitais e maternidades. O bairro conta ainda com proximidade de diversas instituições de ensino superior, escolas de educação básica e estabelecimentos de ensino profissionalizantes.

O sistema viário conta com vias arteriais de grande porte e ampla circulação de transporte público coletivo, proximidade com o terminal de passageiros do transporte coletivo, garantindo boa acessibilidade e mobilidade em relação às demais regiões do município. As principais vias da cidade e proximidades são: Av. Paraná, Av. Brasil, Av. Duque de Caxias, Av. Herval.

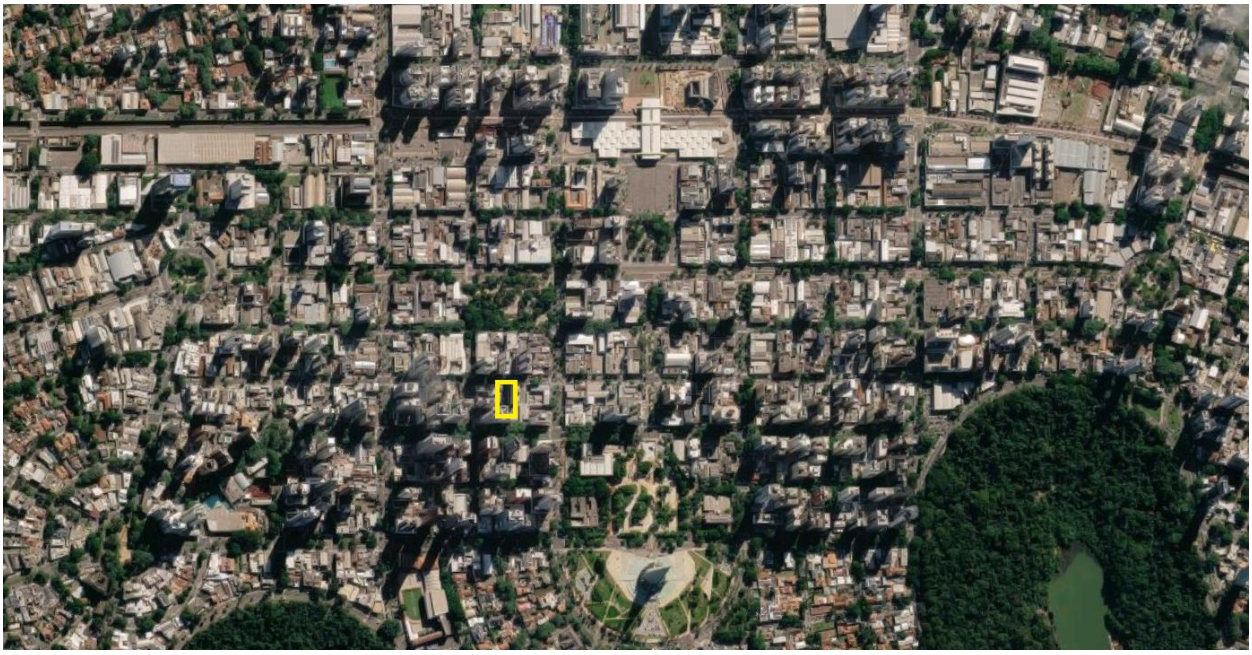


Figura 1 - Mapa de Localização do Imóvel Avaliando (Google Maps)

8. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na Rua Néo Alves Martins, nº 2801, Zona 01 (Centro), CEP 87013-060, cidade de Maringá/PR. Data de Terras sob nº 15, da quadra 27 e área de 520,00m².

Informações, limites e divisas:

- Terreno com testada principal de 13,00m, para a Rua Néo Alves Martins;
- Fundos: divisa com data de terras nº 05;
- Laterais: divisa com datas de terra nº 16 e nº 14.

O terreno possui topografia plana, formato regular retangular e está no mesmo nível da rua, sem necessidades de cortes ou aterros e sem necessidade de demolições de benfeitorias.

O terreno atualmente está locado sob contrato para uma terceira parte destinar seu uso como estacionamento, o qual possui capacidade para 31 vagas de veículos. Conforme relatório de Ficha Técnica do terreno, o uso atual está de acordo com o zoneamento permitido.

O terreno possui pavimentação intertravada de concreto tipo “paver”, grade e portão metálico, muros laterais e de fundo em alvenaria rebocada e pintada. O estacionamento possui sistema de extintores para combate a incêndio. Possui também guarita como recepção de clientes e controle dos veículos estacionados.

Por estar em área central, o terreno conta com toda a infraestrutura urbana consolidada: pavimentação asfáltica das vias, guias e sarjetas de drenagem pluvial, rede de água, rede de esgoto, energia elétrica e iluminação pública.

Terreno localizado em área nobre do Centro da cidade, meio de quadra, com acesso frontal somente.

9. ANÁLISE DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em análise consiste em terreno urbano de uso comercial, localizado em região central e nobre do Município de Maringá/PR, caracterizada por elevada densidade de ocupação, concentração de atividades comerciais e de serviços, e reduzida disponibilidade de áreas livres para expansão ou novos empreendimentos.

Atualmente, o imóvel encontra-se locado a terceira parte, sob contrato vigente, para exploração comercial na modalidade de estacionamento rotativo, com capacidade instalada de 31 (trinta e uma) vagas de veículos. O instrumento contratual não foi disponibilizado ao elaborador pelo contratante (conforme registrado no item 13, "c"), sendo do conhecimento do elaborador, contudo, que o referido contrato se encontra **próximo do vencimento, havendo previsão de renovação**. Nesse contexto, o presente estudo tem por propósito subsidiar tecnicamente a definição do valor locatício a ser considerado no processo de renovação contratual.

Na ausência dos termos contratuais vigentes (valor de locação atual, prazo, reajuste), a presente análise não parte de hipótese genérica de exploração, mas sim da constatação de que o imóvel já opera, na prática, sob o regime de locação a operador especializado em estacionamentos — regime que se recomenda seja mantido ou reavaliado à luz do valor de referência apurado neste estudo (item 12).

A localização do imóvel figura como o principal atributo de valorização locatícia: por situar-se em região central com escassez de terrenos disponíveis e elevado fluxo de veículos e pedestres decorrente da concentração de comércio e serviços no entorno, o ativo apresenta vocação natural para exploração de estacionamento comercial, atividade compatível com o uso atual e com o zoneamento da região.

10. LEVANTAMENTO DE QUANTIDADE DE VAGAS E FLUXO ESTIMADO

O imóvel dispõe de capacidade instalada de **31 (trinta e uma) vagas** para estacionamento de veículos, conforme vistoria *in loco* realizada e identificado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) elaborado para o mesmo imóvel.

Na data da vistoria, 28 de agosto de 2026, o estacionamento contava com **21 (vinte e uma) vagas ocupadas, correspondendo a uma taxa de ocupação pontual de 67,74%**.

Em contato direto realizado junto ao recepcionista do estabelecimento, foi informado giro médio real de **35 (trinta e cinco) veículos/dia**, além da existência de aproximadamente **10 (dez) vagas destinadas a locação mensalista (fixa)**, das 31 vagas totais — remanescendo, portanto, cerca de 21 vagas para uso rotativo/avulso.

Com base nesse dado primário, o giro médio efetivo é de aproximadamente **1,13 veículo/vaga/dia** considerando a capacidade total (35 ÷ 31), ou de aproximadamente **1,67 veículo/vaga/dia** considerando apenas as vagas de uso rotativo (35 ÷ 21) — este último indicador mais representativo da real dinâmica de rotatividade do

estabelecimento, uma vez que as vagas mensalistas não geram giro diário significativo, permanecendo ocupadas de forma fixa pelo mesmo veículo/cliente.

Aplicando-se o giro real informado (35 veículos/dia) e os 22 dias de operação mensal (segunda a sexta-feira, conforme horário de funcionamento declarado):

- **Fluxo mensal estimado: 35 × 22 = 770 atendimentos/mês** (referentes ao uso rotativo)

- Adicionalmente, **10 vagas mensalistas** geram receita fixa mensal independente do giro, não computada nesse fluxo.

Ressalva metodológica: o giro informado decorre de relato verbal do recepcionista do estabelecimento, não tendo sido apresentado registro documental (planilha de controle, relatório de sistema de gestão) que o comprove formalmente. Ainda assim, trata-se de informação obtida diretamente na fonte operacional do imóvel avaliando, e não de parâmetro estimado por referência externa de mercado, razão pela qual recebe maior confiabilidade do que a premissa inicialmente adotada (giro de 3 veículos/vaga/dia, baseada em referência de mercado de outra praça — CloudPark, 2025 [1]). Recomenda-se, ainda assim, para maior precisão, a obtenção de registro documental junto ao operador (relatório de sistema de controle de acesso ou histórico de faturamento).

11. LEVANTAMENTO DO MERCADO LOCAL

O imóvel avaliando está inserido em contexto urbano de uso predominantemente comercial e de serviços, situado em região central de Maringá/PR, nas imediações de estabelecimentos comerciais, prestadores de serviços e vias de intenso fluxo viário — características já identificadas e documentadas no PTAM de avaliação de valor de mercado elaborado para o mesmo imóvel.

O levantamento de mercado local combinou análise **qualitativa e contextual** do entorno — com base nas informações de zoneamento, uso do solo e caracterização de vizinhança já levantadas no PTAM — com pesquisa quantitativa específica de locação de terrenos comerciais na praça de Maringá/PR, cujos resultados são apresentados e detalhados no item 12 (Estimativa de Valor Locatício). Não foi realizada, especificamente, pesquisa direta de valores praticados por operadores de estacionamento concorrentes na região (preço por hora, mensalista e diária), em razão da indisponibilidade de tempo hábil e de dados de acesso a tais informações no momento da elaboração deste estudo.

São identificados como fatores geradores de demanda para o imóvel avaliando: (i) a concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços na região central; (ii) a proximidade a vias de acesso de médio a alto fluxo; e (iii) a reduzida oferta de vagas de estacionamento públicas e privadas na região central de Maringá, fator historicamente reconhecido como impulsionador de demanda por estacionamentos comerciais rotativos em áreas centrais congestionadas.

Ressalva metodológica: a ausência de pesquisa direta de valores praticados especificamente por operadores de estacionamento concorrentes constitui limitação remanescente deste estudo, ainda que superada, em parte, pela pesquisa de locação de terrenos comerciais apresentada no item 12, devendo a conclusão de viabilidade ser interpretada à luz dessa limitação, conforme detalhado no item 13 (Riscos e Limitações).

12. ESTIMATIVA DE VALOR LOCATÍCIO

Para a estimativa do valor locatício do imóvel avaliando, foi empregado o **método comparativo direto de dados de mercado**, mediante pesquisa específica de locação de terrenos comerciais no Município de Maringá/PR, tendo sido coletados os seguintes dados:

DADO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VALOR DE LOCAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
1 **[2]**	Zona 01 – Centro (Av. Governador Parigot de Souza) — mesma zona do imóvel avaliando; anunciado como "ideal para estacionamento de empresas"	280,00 m²	R$ 3.100,00/mês	R$ 11,07/m²/mês
2 **[3]**	Zona 07 (Av. Advogado Horácio Raccanello Filho) — avenida de grande visibilidade e fluxo, posição de meio de quadra	738,71 m²	R$ 9.500,00/mês	R$ 12,87/m²/mês

Ressalva metodológica quanto à amostra: a amostra coletada é reduzida (2 dados), não permitindo tratamento por inferência estatística (regressão), razão pela qual se adotou o tratamento por fatores, mediante análise direta dos valores unitários observados. O Dado 1, por situar-se na mesma zona do imóvel avaliando e ser expressamente anunciado para o mesmo uso pretendido (estacionamento), recebe maior peso de representatividade em relação ao Dado 2, que contribui para balizar o limite superior da faixa de valores praticados no mercado local.

Aplicando-se os valores unitários observados à área do imóvel avaliando (520,00 m²):

- Pelo Dado 1: 520,00 m² × R$ 11,07/m²/mês = R$ 5.756,40/mês
- Pelo Dado 2: 520,00 m² × R$ 12,87/m²/mês = R$ 6.692,40/mês
- **Valor médio estimado: R$ 6.224,00/mês**

Verificação cruzada: a título de corroboração adicional, contato informal realizado junto a imobiliária local (Peron Imóveis, CRECI J-4184) **[4]**, relativo a terreno de 422,50 m² situado na própria Rua Neo Alves Martins, nº 2189, Zona 01 — mesma via pública do imóvel avaliando —, atualmente ofertado à venda pelo valor de R$ 3.000.000,00, indicou estimativa verbal do corretor de valor locatício da ordem de R$ 5.000,00/mês (≈ R$ 11,84/m²/mês) para esse imóvel, caso fosse destinado à locação. Embora se trate de estimativa verbal do corretor — e não de valor efetivamente anunciado ou praticado para locação —, o valor unitário implícito mostra-se consistente com a faixa observada nos Dados 1 e 2, reforçando a razoabilidade da estimativa ora apresentada, especialmente por se referir a imóvel situado na mesma via pública do avaliando.

Valor locatício de referência adotado: R$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais) mensais, equivalente a R$ 11,92/m²/mês — valor situado dentro da faixa de mercado observada (R$ 11,07 a R$ 12,87/m²/mês) e corroborado pela verificação cruzada realizada.

Ressalva metodológica geral: a amostra de dados de locação direta de terrenos comerciais disponível no mercado é escassa, em razão da baixa frequência com que esse tipo de transação é anunciado publicamente (predominando, no mercado, anúncios de venda em detrimento de locação de terrenos).

13. RISCOS E LIMITAÇÕES

Riscos inerentes à exploração:

a) Risco de vacância e ociosidade

A receita de locação está sujeita a flutuações de demanda, especialmente em cenários de retração econômica local ou mudança nos padrões de mobilidade urbana (ex.: expansão de transporte público, aplicativos de mobilidade, home office);

b) Risco de dependência de fluxo de terceiros
A demanda pelo estacionamento está diretamente vinculada à manutenção da atividade comercial e de serviços no entorno imediato, de modo que o fechamento ou a relocação de estabelecimentos geradores de fluxo pode impactar negativamente a receita;

c) Risco regulatório e urbanístico
Possibilidade de alteração da legislação de uso e ocupação do solo, instituição de política de estacionamento rotativo público (tipo "zona azul") que reduza a demanda por estacionamentos privados, ou incidência de IPTU progressivo sobre imóvel urbano subutilizado, conforme facultado pelo Estatuto da Cidade;

d) Risco de obsolescência funcional
Tendência de mercado à exigência de estacionamentos cobertos, automatizados ou com serviços agregados (manobrista, cobertura, segurança eletrônica), podendo o formato atual de exploração tornar-se menos competitivo ao longo do tempo;

e) Custo de oportunidade
A manutenção da exploração do imóvel como estacionamento pode representar subutilização do seu potencial econômico, sobretudo diante do crescente interesse de mercado por incorporação imobiliária na região — especialmente para empreendimentos de uso misto (*mixed-use*) e unidades residenciais compactas (studios), voltadas, inclusive, à operação via plataformas de locação por temporada (ex.: Airbnb). Tal cenário sugere que a manutenção do uso atual pode não representar o melhor aproveitamento econômico do imóvel no médio a longo prazo;

f) Risco de inadimplência ou descontinuidade contratual
Inerente a qualquer relação locatícia comercial.

Limitações do presente estudo:

a) A estimativa de fluxo de veículos combina dado pontual de ocupação, aferido em vistoria, com parâmetro técnico de referência setorial para o giro médio, não decorrendo de levantamento de campo contínuo específico do imóvel avaliando;

b) Não foi realizada pesquisa direta de valores praticados especificamente por operadores de estacionamento comparáveis na região (tarifas por hora, mensalista e diária), em razão da indisponibilidade de dados no momento da elaboração deste estudo — tendo sido, contudo, realizada pesquisa quantitativa de locação de terrenos comerciais, apresentada no item 12;

c) Não foi disponibilizado ao elaborador o instrumento contratual de locação vigente sobre o imóvel avaliando, sendo do conhecimento do elaborador que referido contrato se encontra próximo do vencimento, com previsão de renovação, o que impede a validação das estimativas ora apresentadas com base em condições contratuais reais atualmente praticadas;

d) A estimativa de valor locatício fundamenta-se exclusivamente em método comparativo direto de dados de mercado, cuja amostra formal (2 dados) é reduzida, não permitindo tratamento estatístico por inferência (regressão), tendo sido adotado o tratamento por fatores mediante análise direta dos valores unitários observados, complementado por verificação cruzada de natureza informal (item 12).

Em razão do exposto, recomenda-se, previamente à celebração ou renovação de instrumento contratual de locação, a realização de levantamento complementar de campo, incluindo pesquisa direta de comparáveis de locação de estacionamentos na região e, se possível, contagem de fluxo veicular em período representativo.

14. CONCLUSÕES QUANTO À VIABILDADE DA LOCAÇÃO

Com base no conjunto das análises desenvolvidas neste estudo, conclui-se que a locação do imóvel avaliando é **viável**.

O valor locatício de referência foi estimado, com base no método comparativo direto de dados de mercado — amparado em locações reais de terrenos comerciais na região, para uso compatível ao do imóvel avaliando, e corroborado por verificação cruzada relativa a imóvel situado na mesma via pública do avaliando (item 12) —, em **R$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais) mensais**, equivalente a aproximadamente R$ 74.400,00 ao ano. Tal valor reflete o padrão de retorno efetivamente observado no mercado para terrenos de uso e localização semelhantes.

Cabe consignar, de forma enfática, que o imóvel avaliando encontra-se **em nítido subaproveitamento** de seu potencial econômico: localizado em região central e nobre de Maringá/PR, com escassez de terrenos disponíveis e forte demanda por adensamento urbano, o ativo permanece destinado a uso provisório de baixíssima densidade construtiva (estacionamento de superfície), gerando renda substancialmente inferior à que seria compatível com seu valor de mercado e com sua localização estratégica — constatação reforçada pelo próprio anúncio de venda de terreno na mesma via pública do avaliando (item 12), a valor unitário superior ao adotado no PTAM de avaliação de mercado deste imóvel, o que sinaliza pressão de valorização e potencial construtivo ainda não explorado na região.

Nesse contexto, recomenda-se ao contratante que a manutenção do uso atual seja tratada **não como destinação definitiva do ativo**. Diante da crescente demanda de mercado por empreendimentos de uso misto (*mixed-use*) na região central de Maringá, combinando unidades residenciais compactas, comércio e serviços, recomenda-se a avaliação, em caráter prioritário, do potencial de **incorporação imobiliária** do imóvel, com exploração por meio de locação de unidades residenciais e/ou comerciais, hipótese que tende a gerar retorno econômico substancialmente superior ao atualmente obtido com a locação do terreno nu para estacionamento. O prosseguimento com a locação simples do terreno, embora tecnicamente viável no curto prazo, não deve ser interpretado como a melhor alternativa de aproveitamento econômico do imóvel no médio e longo prazo.

A presente conclusão está sujeita às limitações metodológicas expostas no item 13, decorrentes da indisponibilidade de dados primários de fluxo, ocupação e mix operacional do estacionamento, recomendando-se levantamento complementar de campo para eventual revisão ou aprofundamento das estimativas ora apresentadas.

15. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo técnico possui ao todo 11 laudas e 3 anexos, todas devidamente rubricadas e ao final datado e assinado.

O profissional que elaborou o presente trabalho encontra-se à disposição, sob consulta, para eventuais dúvidas ou esclarecimentos.

_____

Responsável Técnico
LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI
CREA PR-107.767/D

LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:05419261952
Assinado de forma digital por LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:05419261952
Dados: 2026.09.08 21:06:48 -03'00'

_____

Empresa Contratada
GG ENGENHARIA, ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA
PR-90446
CNPJ 63.046.306/0001-07

GG ENGENHARIA ASSESSORIA E PARTICIPACOES LTDA:63046306000107
Assinado de forma digital por GG ENGENHARIA ASSESSORIA E PARTICIPACOES LTDA:63046306000107
Dados: 2026.09.08 21:06:59 -03'00'

Maringá, 08 de setembro de 2026

16. REFERÊNCIAS

[1] CLOUDPARK. *Estacionamento dá dinheiro? Veja quanto fatura um estacionamento!* Exemplo ilustrativo divulgado por empresa especializada em gestão e automação de estacionamentos. Disponível em: https://cloudpark.com.br/estacionamento-da-dinheiro/. Acesso em: 07 set. 2026.

[2] SUB100 IMÓVEIS. *Terreno Comercial para alugar em Zona 01 Centro, Maringá - PR, 280,00 m².* Anunciante: Haraki Imóveis (CRECI J7716). Disponível em: https://sub100.com.br/imoveis/14420001389/locacao/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/zona-01-centro. Acesso em: 07 set. 2026.

[3] SUB100 IMÓVEIS. *Terreno Comercial para alugar em Zona 07, Maringá - PR, 738,71 m².* Anunciante: Ideal Maringá Imóveis (CRECI J5682). Disponível em: https://sub100.com.br/imoveis/40720004044/locacao/terrenos-comerciais-em-maringa-pr/zona-07. Acesso em: 07 set. 2026.

[4] PERON IMÓVEIS. *Terreno à venda na Rua Neo Alves Martins, 2189, Zona 01, Maringá - PR, 422,50 m².* CRECI J-4184. Disponível em: https://peronimoveis.com.br/imovel/345607. Acesso em: 08 set. 2026.

17. ANEXOS DO LAUDO

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
B. ART E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

A. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 2 - Vista Frontal do Terreno



Figura 3 - Vista Frontal do Terreno


Figura 4 - Vista Interna

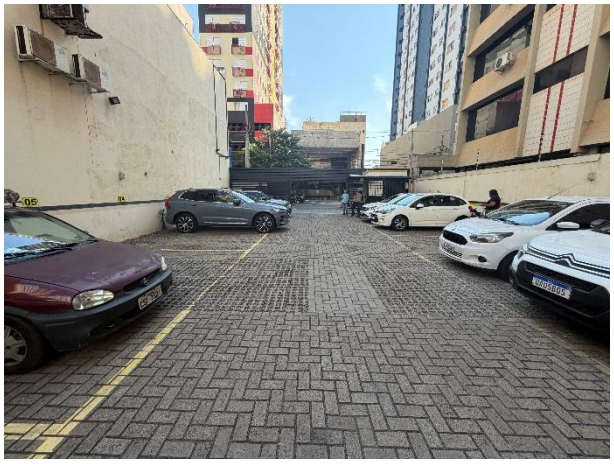


Figura 5 - Vista Interna



Figura 6 - Vista Interna



Figura 7 - Vista Interna



Figura 8 - Vista Interna



Figura 9 - Vista Interna



Figura 10 - Vista Interna



Figura 11 - Vista Interna

B. ART E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

ESCR. AUTORIZADA - CPF 20018819-49
Lauci Alves de Góes Cappellini
ESCR. AUTORIZADA - CPF 013.340.039-87
Dilerot A. Araújo da Rocha Lourés
ESCR. AUTORIZADO - CIC 00037661904
Alba Araújo da Rocha Lourés
CIC 00037661904

Livro nº 213-N-ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA QUE FAZ: SR. THEODORO BAY-
Fls.- nº 340.- E SUA MULHER - OUTORGANTE A - CAIXA DE ASSISTÊNCIA E PENSÕES
DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE MARINGÁ - "CAPSEMA" - NO VA-
LOR DE Cr$ 3.000.000,00 - COMO ADIANTE SE DECLARA:-.-.-.-.

- SAIBAM quantos esta pública escritura de venda e compra virem que, aos-
trinta e um (31) dias do mês de Outubro do ano de mil novecentos e oitenta (1980), nesta cidade e Comarca de Maringa, Estado do Parana, em Cartorio, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, à saber:- de um lado, como outorgantes vendedores, o Sr. THEODORO BAY e sua mulher Sra. JOSEFINA FILUS BAY, [illegible] brasileiros, casados sob o regime de comunhao de bens, inscritos no CPF/MF. sob nº 020.747.509/20, residentes e domiciliados a Av. XV de Novembro nº 696 - Zona 01, nesta cidade; ele lavrador, nascido em Afonso Camargo-PR, aos [illegible] de Novembro de 1.910, filho de Miguel Bay e Maria Bay, portador da Carteira de Identidade RG. nº 154.319-PR, exp, aos 20/05/1.975; ela do lar, nascida em Campo Magro-PR, aos 14 de Dezembro de 1.916, filha de João Filus e Catarina Filus portadora do Título de Eleitor nº 58528 exp, pela 66ª Z. Elt. do Pr, aos-20/08/1966; e, de outro lado, como outorgada compradora a CAIXA DE ASSISTÊNCIA E PENSÕES DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE MARINGÁ - "CAPSEMA", com sede a Av. Rua Joubert de Carvalho, 623 - Sala 401 - 4º Andar, Edificio Atalaida, Zona 01, nesta cidade de Maringa, Estado do Parana, com inscrição-no CGC/MF. sob nº 78.074.804/0001-22, pessoa jurídica de Direito Publico, criada pela Lei nº 1313 de 11/digo, de 05/11/1.979, neste ato legalmente-representada, conforme Portaria nº 06/80, exp, aos 13/10/1.980, pelo seu-superind, digo, superintendente interino ROMOALDO BARBOSA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, funcionario publico municipal, nascido em Mandaguarí-PR, aos 08 de Janeiro de 1.947, filho de Amélio Barbosa e Sezira Guizellini Barbosa, portador da Cart. de Identidade RG. nº 664.963-7-PR, exp, aos 12/12/1.979, inscrito no CPF/MF. sob nº 022.064.04 9/15, residente e domiciliado a Rua Santos Dumont, nº 245 - Zona 03, nesta cidade; os quais declaram não estarem incursos nas restrições do art.-141 da Lei nº 3.807 de 26 de Agôsto de 1.960 e suas posteriores alterações; os presentes, pessoas reconhecidas como as próprias por mim epelas testemunhas adiante nomeadas, qualificadas e no final assinadas, de cuja-identidade e capacidade juridica, dou fe.- E, perante estas testemunhas,- pelos outorgantes vendedores me foi dito que, a justo titulo, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, duvidas ou hipotecas mesmo legais e por força da Transcrição nº 1.592 do Livro nº 3-C, do Cartório da 2ª Circunscrição de Registro de Imoveis desta Comarca de Maringa, Estado do Parana, são senhores e legítimos possuidores do imóvel constituido pela Data de terras sob nº 15 (quinze), da quadra nº 27 (vinte e sete), com a-area de 520,00 metros quadrados, situada na Zona nº 01 (hum), desta cidade de Maringa, Estado do Parana;- contendo construções em Alvenaria medindo num total de 357,26 metros quadrados;- dentro das seguintes divisas, - metragens e confrontações:-"DIVIDE-SE:- Com a Rua Néo Alves Martins, no - rumo SE 89º43' numa frente de 13,00 metros;- com a data nº 16, no rumo - SO 0º17' numa extensão de 40,00 metros;- com a data nº 05 no rumo NO 89º-43' na largura de 13,00 metros; e, finalmente, com a data nº 14, no rumo-SO 0º17' numa distância de 40,00 metros.- Sendo todas as datas mencionadas, pertencentes à Quadra nº 27 da Zona nº 01, desta Cidade de Maringa,- Estado do Parana".- Que, pela presente escritura, e na melhor forma de direito, vendem, como de fato e na verdade vendido tem, ao ora outorgado - compradora, pelo preço certo e ajusta, digo, a ora outorgda compradora, o imóvel acima descrito e confrontado e pelo preço certo e ajustado de Cr$-3.000.000,00 (tres milhões de cruzeiros), importância que confessam já haver recebido integralmente em moeda corrente do pais, a qual contaram e acharam exata, pela qual dão a mais plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nunca mais o repetir, nem mesmo pretender qualquer alegação; obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, se chamados a autoria na forma da Lei; transmitindo-lhe desde já

MGA PREF Fls. 09 PARANÁ

Estudo técnico de avaliação do imóvel (9757191) SEI 03.31.00000878/2026.10 / pg. 54

transmitindo-lhe [illegible] ti, tôda a posse, jus, domínio, direito e ação que sobre [illegible] exercendo, para que dele o mesmo outorgado comprador, use, goze e [illegible] mente din, digo, livremente disponha, como seu que fica sendo de hoje em diante.- pela firma outorgante, digo, pela firma outorgada compradora, [illegible] te as mesmas testemunhas e na forma representada, me foi dito que, aceita va a presente escritura em todos os seus expressos têrmos e dizeres. Sera entregue ao Departamento Competente da Receita Federal a Declaração sobre Operação Imobiliária desta Transação.- Apresentaram-me os seguintes documentos:-I) - GR-4-nº 2266655-4-Nome do contribuinte:Caixa Assistência e Pensões dos Servidores Mun,Maringá- Importância(por extenso):Trinta mil cruzeiros.- Referente a:Inter-Vivos 1% sobre 3.000.000,00 por quanto comprou de Theodoro Bay, data 15 quadra 27 zona 01 c/520,00 m2, com casa de Alv, conforme guia nº 3.886/80.-Data da emissão:31/10/80.-II)-AGÊNCIA DE RENDAS DE MARINGÁ-PR.-Certidão Negativa nº 5104/80.-Nome do proprietario: Sr.Theodoro Bay.-Endereço: Maringa-Pr.- CPF. nº 002.745.509/20.-Descrição do Imóvel: Data nº 15, da quadra 27, com área de 520,00 m2, situada na Zona nº 01, desta cidade.- Contendo uma residência em Alvenaria com 359,81 m2.- Finalidade da Certidão: Transmissão a Cx. Assist. e Pens. do sServd. Municipais de Mga-Pr.- Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Estado de cobrar quaisquer créditos tributários, certifico, para a finalidade acima indicada, não existir, nesta data, débitos fiscais em nome da requerente, referente ao imovel declarado.- (9a.) A.R. Maringa, 31 OUT 1980.-- (a.) Leonardo Knaut.- III) - REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO DE MARINGÁ.- - Certidão Ne.Certifico, a pedido verbal da parte interessada que, revendo os Registros deste Ofício Imobiliário, deles verifiquei não constar o nome de Theodoro Bay inscrito como devedor de quaisquer onus reais, legais ou convencionais, gravando imóvel constituido pela Data de terras sob nº 15 (quinze), com a area de 520,00 metros quadrados, da Quadra nº 27 (vinte e sete), situada na Zona 01 (hum), desta cidade. Transcrição aquisitiva nº 1.592 do Bº 3-C, deste Registro de Imoveis.- O referido é verdade e dou fé.- Maringa-Pr, 30 (trinta), de outubro de 1.980. (a) Gabriel Sidney de Toledo Menezes.- IV) - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ-PR.- Certidão Negativa nº 5187/80.- Certifico, a vista do vencido no processo protocolado sob nº 19075/80, de 29/10/80, requerido por:Theodoro Bay, que não existe debito vencido, até a present e data, sobre o imóvel abaixo descrito, referente a: Taxas, Impostos e Contribuição de Melhoria.- Inscrito no Cadastro Imobiliário em nome de:Theodoro Bay.-Descrição do Imóvel: Nº do Imóvel 01085700 DV 7 - Zona 01 HUM Quadra 27(vinte sete), Data 15(quinze), desta cidade com área do terreno de 520,00 m2.Construção 209,56 m2, aprovado em 17.07.62 - Construção 206,00 m2, aprovado 26.12.61 - Habite-se protocolado sob nº 19077/80 em 29.10.80.-Finalidade Transmissão Imobiliária.- Fica reservado a Fazenda Municipal, o direito de cobrar débitos posteriormente apurados na forma legal.- Valida até 30 11.80.- Maringá, 30/10/80.- (a) Antonio Mariani.- V) - BOLETIM DE DISTRIBUIÇÃO - Anexo.- A pedido das partes, lavrei a presente escritura a qual lhe sendo feita, foi lida e acharam em tudo conforme, aceitam, outorgam assinam com as testemunhas a tudo presentes e que são:- Jorge Yamashi, ... go, Juarez Rui Costa Junior e Mário Jose Zanin, ambos brasileiros, solteiros, maiores, capazes, comerciários, aqui residentes e domiciliados, meus conhecidos, do que dou fe.- Eu, (a) Diderot Alves da Rocha Loures, Segundo Tabelião a fiz datilografar, subscrevo e dou fé.- Maringá-Pr, 31 de Outubro de 1.980. (a.a.) THEODORO BAY / JOSEFINA FILUS BAY / ROMOALDO BOSA / JUAREZ RUI COSTA JUNTOR / MÁRIO JOSÉ ZANIN / NADA MAIS .- Trasladada em seguida.- Confere com o original, ao qual me reporto e dou fé.

Segundo Tabelião

Eu, _____ subscrevo, dou fé e assino em público e raso.-

Em Testemunho ___ da verdade.-

REGISTRO DE IMÓVEIS
2.º OFÍCIO DE MARINGÁ
Registro n.º 01 (hum)
Averbação n.º _____
na Matrícula 08009 —
Em 17 de dezembro de 1980

DIDEROT ALVES DA ROCHA LOURES
SEGUNDO TABELIÃO - /jrcj/

Lavratura.....Cr$ 2.405,00

MGA PREV
Fls. 10
PARANÁ

Estudo técnico de avaliação do imóvel (9757191) SEI 03.31.00000878/2026.10 / pg. 55

Prefeitura do Município de Maringá
Sistema de Geoprocessamento
Relatório de Ficha Técnica

Localização do Lote



Características de Uso e Ocupação do Solo Conforme Lei Complementar 1468/2024 e Alterações

Zoneamento a que pertence: ZC - Zona Central
Eixo de Comércio e Serviço: Todos os eixos são comerciais para o zoneamento ZC
Macrozoneamento: Macrozona Central
Setores da Macrozona:

ANEXO I - REQUISIÇÕES QUANTO AO USO DO SOLO

Zona/Eixo/Setor	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZC	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR E INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO	-	OS DEMAIS USOS.
	USO NÃO RESIDENCIAL COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	

ANEXO II - PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA / EIXO	LOTE PADRÃO(6) TESTADA MEIO DE QUADRA / ESQUINA(m) ÁREA (m²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFIC.(2)	COEFIC MAXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE(1) (%)	TAXA MÍNIMA DE PERMEAB. DO LOTE (%)	RECUO FRONTAL R=RESID C=COMER T=TORRE	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)						
							LATERAIS					FUNDO	
							< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	< 08 PAV	< 15 PAV	< 20 PAV	> 20 PAV	< 02 PAV SEM ABERT COM ABERT	>02 PAV
ZC	13 / 520 15 / 600	COTA 650	4,5 c/ out 6,0	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	10	R=5 C=DISP. T=5	SEM=DISP. COM=1,5	2,5	3	4	5	SEM=DISP. COM=1,5	5

(1) O subsolo poderá ocupar até 90% da superfície do lote em zona onde a área permeável mínima for de 10% e até 80% onde esta for de 20%.

(2) Obedecer a altura máxima de edificação permitida pelo Plano Diretor aeroportuário - Aeroporto Sílvio Name Jr, assim como observar as permissões expressas pelo cone de Aproximação do aeroporto, conforme recomentdações da COMAER.

(6) Conforme regras estabelecidas pela lei municipal de parcelamento do solo, especificamente quanto à doação de porção da gleba a ser parcelada para a produção de habitação de interesse social, a dimensão mínima do lote poderá ser reduzida.

As propriedades localizadas na Superfície de Aproximação de Helipontos estão sujeitas a restrições especiais especificadas pela autoridade aeronáutica, conforme planos de zona de proteção aprovados.

Informações do Lote

Zona 01
Quadra Fiscal: 027
Lote: 015
Bairro: ZONA 01
O imóvel possui o seguinte número predial:
nº 2.801 para RUA NEO ALVES MARTINS com testada de 13 m. (Testada principal)

Observação:

Observação: A base de lotes rurais do geoprocessamento baseia-se em dados fornecidos pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná. Desta forma, eventuais informações quanto ao parcelamento dos lotes originais podem conter incompatibilidades com as geometrias expostas no Portal. Esta consulta é válida apenas a título informativo quanto às características de uso e ocupação do solo dos lotes originais.

Nota:

Esta consulta é válida apenas a título informativo, não eximindo o profissional/proprietário de consultar as legislações vigentes. Para licenciamento de edificações, deve-se consultar o Plano Diretor (LC n.º 1424/2024) e suas leis complementares e normativas regulamentadoras, tais como o Código de Edificações e Posturas Básicas (LC n.º 1045/2016), Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC n.º 1468/2024), Lei de Parcelamento do Solo (LC n.º 889/2011), Lei do Sistema Viário Básico (LC n.º 1478/2024), bem como seus anexos e alterações. Para licenciamento de atividades econômicas, deve-se consultar a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC n.º 1468/2024), seus anexos e decretos regulamentadores.

Relatório de Ficha Técnica
Data: 30/08/2026 - Hora: 16:45

Fonte das informações: IPPLAM, SEURBH, SEFAZ, Geoprocessamento

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720265471072

1. Responsável Técnico

LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1708115200**

Carteira: **PR-107767/D**

Empresa Contratada: **GG ENGENHARIA, ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**

CNPJ: **63.046.306/0001-07**

Registro/Visto: **90446**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MARINGA PREVIDENCIA - PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGA**

CNPJ: **78.074.804/0001-22**

AV CARNEIRO LEAO, 135

TERREO ZONA ARMAZEM - MARINGA/PR 87014-010

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 25/08/2026

Valor: R$ 4.605,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV CARNEIRO LEAO, 135

TERREO ZONA ARMAZEM - MARINGA/PR 87014-010

Data de Início: 25/08/2026 **Previsão de término:** 31/12/2026

Finalidade: Comercial

Proprietário: MARINGA PREVIDENCIA - PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGA

CNPJ: **78.074.804/0001-22**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Laudo, Parecer técnico] *de edificação de alvenaria*	129,62	M2
[Laudo, Parecer técnico] *de edificação de alvenaria*	653,60	M2
[Laudo, Parecer técnico] *de edificação de alvenaria*	133,82	M2
[Laudo, Parecer técnico] *de edificação de alvenaria*	54,50	M2
[Laudo, Parecer técnico] *de edificação de alvenaria*	520,00	M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PARECER TÉCNICO DOS IMÓVEIS PERTENCENTES À MARINGÁ PREVIDÊNCIA, ESTUDO TÉCNICO VIABILIDADE LOCAÇÃO TERRENO.

6. Declarações

Acessibilidade: Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI, registro Crea-PR PR-107767/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 08/09/2026 e hora 20h14.

MARINGA PREVIDENCIA - PREVIDENCIA DOS SERVIDORES PUBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGA - CNPJ: 78.074.804/0001-22

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R$ 108,39 **Registrada em : 08/09/2026** **Valor Pago: R$ 108,39**

MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Presidência da MGAPREV
Superintendência da MGAPREV
Diretoria Administrativa da MGAPREV
Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro Zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7724 - https://previdencia.maringa.pr.gov.br

MODELO DE PROPOSTA - LEI 14.133/2021

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA

1. DADOS DO FORNECEDOR

Razão social: _ _ _
CNPJ: _ _ _
Endereço: _ _ _
E-mail: _ _ _
Telefone: _ _ _

2. RESPONSÁVEL PELA PROPOSTA

Nome: _ _ _
CPF: _ _ _

2.1. Declaração de estar enquadrado como MPE - Microempresa, Empresa de Pequeno Porte, Microempreendedor Individual ou sociedade cooperativa, em condições para usufruir do tratamento jurídico diferenciado determinado na Lei Complementar 123/2006, em especial quanto ao § 4° do art. 3°, assim como estar ciente de que será penalizado caso esta declaração for falsa:

( ) Declaramos que SIM

3. CONDIÇÕES COMERCIAIS

				Preço (R$)

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Unitário	Total
				Preço total geral	

Valor total geral por extenso: _ _ _
Percentual do desconto sobre o preço de referência: _ _ _

4. VALIDADE DA PROPOSTA

Validade desta proposta: 90 (noventa) dias
Data: _ _ _

Razão Social do Fornecedor
Nome do Representante Legal
(Assinatura)

Documento assinado eletronicamente por **Elisangela da Silva Candil**, **Diretor(a) Administrativo(a)**, em 02/10/2026, às 11:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9766650** e o código CRC **4D8AC1C5**.

Referência: Processo nº 03.31.00000878/2026.10 SEI nº 9766650

MINUTA

MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Presidência da MGAPREV
Superintendência da MGAPREV
Diretoria Administrativa da MGAPREV
Av. Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro Zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7724 - https://previdencia.maringa.pr.gov.br

MINUTA DE CONTRATO - LEI 14.133/2021

* MINUTA DE DOCUMENTO

A **MARINGÁ PREVIDÊNCIA-PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE MARINGÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Avenida Carneiro Leão, 135, Galeria do Edifício Europa, Maringá-Paraná, CEP: 87013-932, inscrita no CNPJ sob o n.º 78.074.804.0001/22, neste ato representada pelo Diretor-Presidente, **EDSON PALIARI**, portador da Cédula de Identidade Civil RG nº. 4.491.879-0 e CPF nº. 633.429.369-91, doravante denominada **CONTRATANTE; e**

A empresa , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº , estabelecida à Rua , nº. , Bairro, na cidade de , neste ato representada pelo(a) Sr.(a) , portador da Cédula de Identidade Civil RG nº. e CPF nº. , doravante denominada **contratada;**

Celebram o presente CONTRATO, devidamente autorizado pelo **Processo nº 03.31.00000854/2026.76 – Pregão eletrônico n.º 003/2026** , e que reger-se-á pelas normas da Lei Federal nº 14.133/21 e pelas condições que estipulam a seguir:

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a Concessão de uso onerosa de terreno e instalações próprias da Maringá Previdência para exploração dos serviços de estacionamento rotativo, cujas especificações constam no Anexo I do edital e faz parte deste contrato.

2. NORMAS REGENTES

2.1. O presente contrato está vinculado à Licitação n° e ao Processo Administrativo nº 03.31.00000878/2026.10, ao edital e à proposta apresentada pelo contratado, regendo-se por suas cláusulas e, em legislação geral, pela Lei nº 14.133/2021, pelo Decreto Municipal nº

112/2023 e pelas normas específicas: Lei Municipal nº 10.149/2015.

3. VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência deste contrato será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data de assinatura do termo. É vedada qualquer modalidade de renovação automática, conforme imposição do art. 4º da Lei Municipal nº 10.149/2015.

4. REGIME E FORMA DE EXECUÇÃO

4.1. A forma de execução deste contrato é Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra.

4.1.1. O período de concessão será de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, sem prorrogação.

4.1.2. O reajuste será anual, corrigido pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ou outro índice que vier a substituí-lo, sendo que o primeiro reajuste somente poderá ocorrer após 12 (doze) meses contados a partir da data da assinatura do contrato.

4.1.3. O reajuste se dará por apostilamento, nos termos do art. 136, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensado o termo aditivo, mediante ato da autoridade competente que demonstre a variação do índice de referência, observado o percentual de reajuste aplicável ao contrato.

5. LOCAL E PRAZO DE ENTREGA / EXECUÇÃO

5.1. O local e o prazo de entrega / execução, assim como outras descrições da solução e requisitos da contratação constam do Anexo I - Especificações do edital e faz parte deste contrato.

5.2. Os prazos de entrega/execução serão contados da comunicação ao contratado da publicação deste contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas.

5.3. O prazo de entrega/execução poderá ser prorrogado em caso de alterações unilaterais determinadas pelo contratante, bem como pela ocorrência de eventos supervenientes, alheios à vontade das partes, que impactem no seu cumprimento, mediante solicitação formal, devidamente fundamentada, encaminhada pelo contratado ao contratante em momento anterior à data de entrega ou conclusão do serviço.

6. FONTE DE RECURSOS

6.1. Não haverá, para Maringá Previdência, despesa decorrente da execução do objeto deste Pregão.

7. VALOR A SER PAGO PELO OBJETO

7.1. Pelo objeto deste contrato, o contratante pagará ao contratado o valor de R$ ....., incluídos os tributos incidentes sobre a transação, fretes e demais despesas para a execução do contrato, não cabendo ao contratante nenhum outro ônus.

7.2. As quantidades e preços unitários estão indicadas na proposta ajustada do contratado, que faz parte deste contrato.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento será realizado em até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, sendo o crédito efetivado no Banco, Agência e Conta Corrente a ser informada pela Maringá Previdência.

8.2. Ocorrendo impontualidade no pagamento do aluguel, a quantia a ser paga será acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois) por cento.

9. REAJUSTAMENTO DO PREÇO

9.1. O reajuste será anual, corrigido pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ou outro índice que vier a substituí-lo, sendo que o primeiro reajuste somente poderá ocorrer após 12 (doze) meses contados a partir da data da assinatura do contrato.

9.2. O reajuste se dará por apostilamento, nos termos do art. 136, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, dispensado o termo aditivo, mediante ato da autoridade competente que demonstre a variação do índice de referência, observado o percentual de reajuste aplicável ao contrato.

9.3. Caso o valor do contrato seja alterado em razão da concessão de reequilíbrio econômico-financeiro decorrente de fato superveniente e imprevisível, do qual decorra o reequilíbrio geral do valor do contrato, inclusive relacionado a perdas inflacionárias, a data-base para o próximo reajuste contratual passará a ser a data de início dos efeitos do reequilíbrio concedido.

9.4. Caso o valor do contrato seja alterado em razão de aditamento contratual a que se refere o art. 127 da Lei nº 14.133/2021, será adotada como data-base do aditivo a data de assinatura do Termo Aditivo.

10. MATRIZ DE RISCOS CONTRATUAIS

10.1. O presente contrato terá sua análise de riscos que podem ensejar o reequilíbrio econômico-financeiro na forma da tabela:

Evento de risco	Alocação	Consequência
Alteração do projeto ou do layout do imóvel autorizada pela concedente	Município	Termo aditivo, se alterar condições da concessão

Criação, extinção ou alteração de tributos e encargos incidentes sobre a propriedade do imóvel (ex.: IPTU)	Município	Manutenção das condições da concessão
Criação, extinção ou alteração de tributos, taxas ou encargos	Município	Manutenção do valor da outorga
Atraso no pagamento	Município	Juros e atualização monetária
Problemas com empregados do contratado	Contratado	Manutenção do valor
Erros na execução	Contratado	Correção com manutenção do valor
Oscilações de mercado dos insumos até 5% acima da variação média do ano anterior	Contratado	Manutenção do valor da outorga
Oscilações de mercado dos insumos acima de 5% da variação média do ano anterior	Contratado	Manutenção do valor da outorga (risco empresarial da concessão remunerada)
Outros eventos não previstos caracterizados como caso fortuito, força maior, fato do príncipe ou fato da administração	Município	Suspensão proporcional da outorga, reequilíbrio ou extinção sem penalidades

10.2. O fiscal do contrato acompanhará os mecanismos de mitigação dos riscos previstos na matriz de risco contratual.

11. REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

11.1. O reequilíbrio econômico-financeiro ocorrerá por meio de termo aditivo e, quando em favor do contratado, dependerá de prévia solicitação e demonstração de que a(s) ocorrência(s) inviabiliza(m) a execução do contrato nos termos inicialmente ajustados, por meio de documentos que demonstrem, conforme o caso:

11.1.1. a situação caracterizadora do desequilíbrio e seus impactos diretos e indiretos na contratação;

11.1.2. as características da proposta apresentada pelo contratado na licitação em relação à prática de mercado da época, inclusive eventuais percentuais de descontos ofertados à Administração, a fim de se verificar o equilíbrio inicial da avença;

11.1.3. a atual situação caracterizadora do desequilíbrio, através de planilha de formação dos preços e o seu comparativo com o praticado no mercado;

11.1.4. que, no cálculo do reequilíbrio, estão sendo consideradas as vantagens oferecidas à Administração ao tempo da celebração do contrato, como descontos de preços ou outros ajustes; e

11.1.5. que a avaliação do desequilíbrio contratual considera todos os itens de custos do contratado, tanto os que tiveram seus preços majorados, quanto os que tiveram seus preços minorados, para fins de aferição de seu equilíbrio geral em relação ao inicialmente pactuado.

11.1.6. A solicitação dependerá de requerimento do contratado e deverá ser protocolada na contratante, descrevendo a justificativa do fato motivador do desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

11.2. A necessidade de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato em favor do contratante será comunicada previamente ao contratado, de forma devidamente fundamentada e demonstrada nos mesmos termos da cláusula O reequilíbrio econômico-financeiro ocorrerá por meio de termo aditivo e, quando em favor do contratado, dependerá de prévia solicitação e demonstração de que a(s) ocorrência(s) inviabiliza(m) a execução do contrato nos termos inicialmente ajustados, por meio de documentos que demonstrem, conforme o caso:, deste contrato para a pertinente manifestação e concordância, levando à extinção contratual, sem penalidades, nos casos em que não houver acordo sobre o novo valor.

11.3. A equação financeira do contrato será estabelecida com relação à data de apresentação da proposta pelo contratado, ou seja, somente variações supervenientes à apresentação da proposta podem ensejar o pedido de reequilíbrio contratual.

11.4. O reequilíbrio econômico-financeiro produzirá efeitos apenas em relação às parcelas já prestadas pelo contratado.

11.5. Nos casos de reequilíbrio econômico-financeiro em favor do contratante, será apresentado ao contratado memória de cálculo com o decréscimo de valor, com proposição de redução do contrato, que deverá ser realizada por acordo entre as partes.

11.6. Na hipótese de não ser possível o acordo entre as partes, o contrato será rescindido, sem ônus para nenhuma das partes.

11.7. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação.

12. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

12.1. Constituem obrigações do contratado:

12.1.1. aceitar, nas mesmas condições de sua proposta, os acréscimos ou supressões determinadas pelo contratante nos termos da Lei nº 14.133/2021;

12.1.2. comunicar ao fiscal do contrato, de imediato, qualquer ocorrência que impeça a execução regular de suas obrigações;

12.1.3. atender às determinações do fiscal do contrato, destinadas ao regular cumprimento do contrato;

12.1.4. efetuar o pagamento de todos os impostos, taxas e demais obrigações fiscais incidentes ou que vierem a incidir sobre o objeto do contrato;

12.1.5. manter atualizado, durante a vigência do presente contrato, o endereço, número de telefone fixo e celular, correio eletrônico e nome do representante legal com poder de decisão;

12.1.6. Manter absoluto sigilo sobre todos os documentos e elementos que passem pela apreciação da CONTRATADA;

12.1.7. Manter, durante toda execução do presente contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

12.1.8. Arcar com todas as despesas decorrentes da exploração comercial, como preparação do terreno, aquisição e manutenção de materiais e equipamentos, edificação de benfeitorias,

mão de obras, encargos sociais e trabalhistas, recolhimento de tributos, obtenção de licenças ambientais e de alvarás, entre as outras necessárias à edificação e funcionamento do negócio;

12.1.9. Submeter à aprovação da MARINGÁ PREVIDÊNCIA qualquer obra, mudança e/ou adaptação no local da cessão, que não esteja expressamente prevista neste edital, cujo consentimento ou negativa, dar-se-á por escrito;

12.1.10. Responsabilizar-se por danos causados diretamente à MARINGÁ PREVIDÊNCIA ou a terceiros decorrente de sua culpa ou dolo na execução do Contrato, bem como de seu empregado, preposto ou subordinado, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela MARINGÁ PREVIDÊNCIA;

12.1.11. Cumprir as orientações da MARINGÁ PREVIDÊNCIA, necessárias para o fiel desempenho das atividades específicas;

12.1.12. Prestar formalmente as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitadas pela MARINGÁ PREVIDÊNCIA, comunicando previamente ao fiscal do contrato, toda e qualquer irregularidade ocorrida ou observada;

12.1.13. Manter, durante toda a execução do objeto contratado, a regularidade fiscal e trabalhista da empresa, em especial às certidões: Municipal, Estadual, Federal (Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União), FGTS e CNDT;

12.1.14. Manter devidamente atualizado seu cadastro, comunicando imediatamente à MARINGÁ PREVIDÊNCIA qualquer alteração em seu contrato social (ramo de atividade, razão social, endereço, sócios, etc.) bem como, enquadramento fiscal, encaminhando ao fiscal do contrato cópia da referida alteração, assim que registrada no órgão competente;

12.1.15. Não alterar a destinação do imóvel;

12.1.16. Não alienar, oferecer em garantia de financiamentos ou comerciais e, ainda permutar ou sublocar a área objeto da cessão, independentemente de edificações que venha executar sobre o imóvel, que passarão integrar o patrimônio público para todos os fins;

12.1.17. Efetuar o pagamento das despesas com água, energia elétrica, telefone, manutenção e limpeza da área cedida, alvarás de localização, além de outras taxas que porventura possam incidir sobre o mesmo;

12.1.18. Responder, em relação aos seus funcionários, por todas as despesas/normas decorrentes da prestação do serviço, tais como salário, materiais, seguro, tributos, encargos sociais e trabalhistas, bem como as despesas pessoais;

12.1.19. Devolver o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao findar a cessão, sendo que quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias realizadas pela CONTRATADA automaticamente incorporar-se-á ao patrimônio da MARINGÁ PREVIDÊNCIA, sem que a CONTRATADA tenha direito a qualquer indenização e/ou compensação financeira, não cabendo direito de retenção e ou indenização pelas benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluntárias.

13. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

13.1. Constituem obrigações do contratante:

13.1.1. realizar o empenho da respectiva dotação orçamentária;

13.1.2. publicar o contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas;

13.1.3. acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, registrando as eventuais ocorrências;

13.1.4. comunicar imediatamente ao contratado qualquer defeito ou deficiência que venha a constatar, referente à execução do objeto deste contrato;

13.1.5. fornecer, em tempo hábil, todas as informações necessárias para o cumprimento das obrigações por parte do contratado;

13.1.6. Disponibilizar o terreno a CONTRATADA, devidamente livre e desimpedido;

13.1.7. Notificar à CONTRATADA sobre quaisquer irregularidades, fixando o prazo para sua correção;

13.1.8. Colaborar, sempre que possível, com medidas necessárias ao cumprimento das obrigações contratuais;

13.1.9. Prestar as informações e esclarecimentos que a CONTRATADA venha solicitar para a execução do contrato;

13.1.10. Acompanhar e fiscalizar os serviços executados pela CONTRATADA referentes ao objeto contratado;

13.1.11. Modificar o presente Contrato unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da CONTRATADA;

13.1.12. Aplicar as penalidades contratuais, quando cabíveis.

14. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. A fiscalização do contrato será realizada por Gustavo Henrique Polsaque Cavalcante, e-mail: compras@previdencia.maringa.pr.gov.br e a gestão do contrato por Leandro dos Santos Domingos, e-mail: financeiro@previdencia.maringa.pr.gov.br, sendo representante do contratado ....., na qualidade de preposto.

15. ALTERAÇÃO CONTRATUAL

15.1. O presente contrato poderá ser alterado pelo contratante para acrescer, suprimir o quantitativo contratado ou modificar as especificações técnicas do objeto, respeitado o limite legal, mantendo inalteradas as demais condições contratuais.

15.2. Em caso de acréscimo de quantitativo, poderá ser realizado o ajuste no prazo de vigência e no cronograma.

15.3. Em caso de supressão de quantitativo que ultrapasse o percentual de aceitação obrigatória, se o contratado já houver adquirido os materiais no momento em que for formalmente notificado da supressão, no caso de revenda ou de insumos necessários à execução do serviço, estes valores deverão ser indenizados pelo contratante, em conformidade com o processo administrativo para apuração do valor devido.

16. SUBCONTRATAÇÃO

16.1. Será admitida a subcontratação.

16.2. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

16.3. A subcontratação deverá ser autorizada previamente pelo contratante, devendo ser apresentada a documentação do subcontratado que comprove sua habilitação jurídica, regularidade fiscal e a qualificação técnica necessária à execução da parcela da obra ou do serviço subcontratado.

16.4. Será admitida a subcontratação dos serviços acessórios vinculados à execução do contrato, situação em que a subcontratação não transferirá ao subcontratado a responsabilidade contratual pela execução.

16.5. Será admitida a subcontratação dos seguintes serviços:

a) vigilância e segurança patrimonial;

b) limpeza e conservação das instalações;

c) manutenção de equipamentos e sistemas de cobrança; e

d) serviços de tecnologia e meios de pagamento.

17. MEIOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIA

17.1. Dentre as possibilidades elencadas no art. 151 da Lei n° 14.133/2021, as partes buscarão a solução consensual das eventuais controvérsias, por meio da conciliação.

18. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações abaixo discriminadas ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

	INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	DOSIMETRIA
Art. 162	O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado à multa de mora	Multa diária de 1% ao dia, até o limite de 7%, quando o atraso na entrega não causa grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços, ou ao interesse coletivo; Após, será considerada inexecução	1%/dia
§ único		A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei	- - -
Art.155, I	Dar causa à inexecução parcial do contrato	Advertência, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave	- - -
Art. 155, II	Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao	Multa sobre a fração não cumprida do contrato	20%
		Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	12 meses

	INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	DOSIMETRIA
Art.155, III	Dar causa à inexecução total do contrato	Multa sobre o valor total do contrato	20%
		Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	18 meses
Art. 155, VII (aplicação c/c art. 162)	Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá	6 meses
Art. 155, VIII	Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Art. 155, IX	Praticar ato fraudulento na execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Art. 155, X	Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Art. 155, XII	Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativo	4 anos e 6 meses

18.2. Pelas infrações administrativas de: ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado; dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; ou dar causa à inexecução total do contrato;, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar ou contratar com o Município de Maringá, poderá ser aplicada a sanção de Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

18.3. As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa.

18.4. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

18.5. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

19. NORMAS AMBIENTAIS E LOGÍSTICA REVERSA

19.1. O contratado deverá cumprir as normas ambientais aplicáveis na execução do objeto contratado.

20. PROTEÇÃO DE DADOS

20.1. As partes se obrigam a cumprir a Lei Geral de Proteção de Dados - Lei n° 13.709/2018,

no que for cabível em face do objeto deste contrato, em especial a:

20.1.1. guardar sigilo quanto aos dados pessoais aos quais eventualmente tenham acesso em razão da execução do objeto deste contrato;

20.1.2. tratar os dados pessoais recebidos de acordo com a finalidade da contratação, de modo legítimo e lícito, entendendo-se por tratamento de dados os atos que se refiram a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração de dados;

20.1.3. garantir ao titular de dados a consulta gratuita e facilitada aos seus dados pessoais, bem como a forma, duração e finalidade do tratamento;

20.1.4. não utilizar os dados pessoais recebidos ou tratá-los com fins discriminatórios, ilícitos, abusivos ou para finalidade distinta da contratação;

20.1.5. fazer uso somente dos dados pessoais que forem imprescindíveis à execução do objeto;

20.1.6. adotar todas as medidas previstas em lei para evitar o vazamento de dados pessoais que receber ou o acesso por pessoal não autorizado;

20.1.7. em caso de vazamento de dados pessoais, adotar as providências necessárias para mitigar as consequências do dano, informando ao contratante, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas:

20.1.7.1. a descrição da natureza dos dados pessoais afetados;

20.1.7.2. as informações sobre os titulares envolvidos;

20.1.7.3. a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial;

20.1.7.4. os riscos relacionados ao incidente;

20.1.7.5. os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e

20.1.7.6. as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.

20.1.7.7. demonstrar, sempre que solicitado, a adoção de medidas eficazes para comprovar a observância e o cumprimento das normas de proteção de dados;

20.1.7.8. utilizar medidas técnicas e organizacionais de modo a proteger os dados pessoais de tratamento não autorizado;

20.1.7.9. armazenar os dados somente pelo período necessário para cumprir as obrigações contratuais e legais;

20.1.7.10. apagar todos os dados pessoais quando solicitado pelo contratante ou, não sendo possível, justificar com a base legal ou contratual a retenção dos dados;

20.1.7.11. anonimizar os dados pessoais quando solicitado pelo contratante, ou, não sendo possível, justificar com a base legal ou contratual; e

20.1.7.12. não compartilhar com terceiros, em hipótese alguma, os dados pessoais que receber em decorrência do contrato.

20.2. O contratado ficará obrigado a reparar os danos patrimoniais ou morais, individuais ou coletivos, que sua ação ou omissão, no exercício da atividade de tratamento de dados pessoais relativas a este contrato, em violação à legislação de proteção de dados pessoais, causarem ao contratante ou a terceiros, sem prejuízo das demais sanções contratuais.

21. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

21.1. O recebimento provisório do objeto dar-se-á mediante a entrega formal do imóvel e de suas instalações pela Administração à concessionária, acompanhada de termo de vistoria, com registro fotográfico do estado de conservação do imóvel, da pavimentação em paver, do cercamento e das instalações existentes.

21.2. O prazo para o recebimento provisório será de até 15 (quinze) dias, contados da comunicação escrita do término dos procedimentos preparatórios pelo contratado ao responsável pelo acompanhamento e fiscalização do objeto, nos termos do art. 140, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

21.3. O recebimento provisório não exclui a responsabilidade civil da contratada pela solidez e segurança do serviço, nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato (art. 140, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021).

21.4. Durante a vigência contratual, a Administração poderá realizar vistorias periódicas para verificação das condições de conservação do imóvel, e, ao término da concessão, a devolução do imóvel observará as mesmas condições registradas no termo de vistoria, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

22. EXTINÇÃO DO CONTRATO

22.1. A extinção do presente contrato será regulada pelas normas previstas nos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021.

22.2. Este contrato também poderá ser extinto quando o contratante entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem, desde que atendidas as condições do art. 106, §1º da Lei nº. 14.133/2021.

22.3. A extinção do contrato deverá ser formalmente motivada nos autos, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

22.4. Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva do contratante, o contratado será ressarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

22.5. Na extinção do contrato determinada por ato unilateral, o contratante poderá reter dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos sofridos e das multas aplicadas, desde que já apurados em processo administrativo.

23. FORO

23.1. O foro competente para dirimir qualquer questão contratual é o da comarca de Maringá.

Maringá - PR, 19 de outubro de 2026.

CONTRATADO

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:
CPF

Documento assinado eletronicamente por **Elisangela da Silva Candil**, **Diretor(a) Administrativo(a)**, em 19/10/2026, às 07:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9869623** e o código CRC **F23CC91F**.

Referência: Processo nº 03.31.00000878/2026.10 SEI nº 9869623