



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1391/2024

| ÍNDICE | | |
|---------------|--|---------------|
| ITEM | CONTEÚDO | PÁGINA |
| 01 | PREAMBULO | 2 |
| 02 | DO OBJETIVO DO EDITAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO | 2 |
| 03 | DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO | 2 |
| 04 | DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL | 3 |
| 05 | DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL | 3 |
| 06 | DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO | 3 |
| 07 | DA APRESENTAÇÃO, ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS | 4 |
| 08 | DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO | 5 |
| 09 | DOS RECURSOS | 6 |
| 10 | DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO | 7 |
| 11 | SERÁ EXIGIDO PARA A CONTRATAÇÃO OS SEGUINTE DOCUMENTOS: | 8 |
| 12 | DO REAJUSTE | 8 |
| 13 | DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES | 9 |
| 14 | IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO | 10 |
| 15 | ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO | 11 |
| 16 | DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES | 11 |
| 17 | DOS ANEXOS | 11 |
| 18 | DO FORO | 12 |
| ANEXOS | | |
| I | ESTUDO TECNICO PRELIMINAR | 13 |
| II | TERMO DE REFERÊNCIA | 18 |
| III | MODELO DE PROPOSTA | 23 |
| III | MINUTA DE CONTRATO | 25 |



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº ___ / 2024

1. PREAMBULO

1.1. **O Município de Casimiro de Abreu**, por intermédio da Comissão Permanente de Licitação, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **Chamamento Público** para **locação de imóvel na cidade de Casimiro de Abreu/RJ**, para funcionamento do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde – NAEES, de acordo com as especificações contidas neste Edital e seus anexos.

1.2. O presente credenciamento será regido pela Lei nº. 14.133/21, e demais disposições regulamentares aplicáveis à espécie;

1.3. Data limite para recebimento das propostas: 31/05/2024, às 23:59 horas (Horário de Brasília).

1.4. **Considerando que** fora autorizada a abertura de processo administrativo, de acordo com a Lei Nº 14.133, de 01 de abril de 2021;

1.5. **Considerando que** o Termo de Referência especifica os parâmetros mínimos com vistas à locação do imóvel adequado a utilização do órgão requerente;

1.6. **Considerando que** o disposto no inciso V, do art. 74, permite a contratação direta sem licitação;

1.7. **Considerando que** não há disponibilidade no acervo patrimonial do Município de Casimiro de Abreu, de imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, objetivando o funcionamento do NAEES;

1.8. **Considerando que** o prévio chamamento público atende ao princípio da publicidade, oportunizando que outros interessados apresentem seus imóveis para eventual locação;

1.9. **TORNA PÚBLICO** o presente **EDITAL**, para a prospecção do mercado imobiliário de Casimiro de Abreu-RJ, visando a identificação de interessados na locação de imóvel urbano, **para abrigar o NAEES**.

2. DO OBJETIVO DO EDITAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO

2.1. Prospecção do mercado imobiliário em Casimiro de Abreu, com vistas a futura **locação de 01 (um) imóvel tipo casa, preferencialmente térrea, com tamanho mínimo total de 450m² (considerando a área construída e área de terreno), localizado na área central para implantação e implementação do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde – NAEES**, que atenda as especificidades balizadoras da inexigibilidade, pela nova Lei de Licitações.

2.2. Fornecer subsídios para definição das regras do Chamamento Público visando a escolha de um imóvel urbano, fornecendo as exigências mínimas necessárias a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

3.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo a locação de imóvel (tipo casa – preferencialmente térrea) para implantação e implementação do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde – NAEES, conforme informações constantes do Estudo Técnico Preliminar - ETP. O NAEES tem como público alvo alunos com transtornos funcionais de aprendizagem - aqueles que apresentam inabilidade específica que esteja ligada às habilidades de escrita, leitura ou matemática, que apresentam resultados aquém do esperado para o nível de escolaridade, desenvolvimento e capacidade cognitiva. Que apresentam Dislexia (transtorno de leitura), Disgrafia/Disortografia (transtorno de escrita), Discalculia (inabilidades matemáticas) e/ou TDAH (transtorno do déficit de atenção e hiperatividade) e outros transtornos que interferindo no processo de aprendizagem.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

3.2. A escolha do imóvel será feita mediante chamamento público, desde que atendidas todas as condições de locação previstas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar - ETP.

3.3. O modelo de locação pretendido é a locação tradicional, tendo em vista que a locação tradicional consiste quando o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais a Secretaria Municipal de Educação dispõe para atendimento a demanda.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A locação obedecerá ao disposto na Lei 14.133/2021, conforme expresso no Termo de Referência.

4.2. Admitir-se-á a contratação direta sem licitação, em se tratando se da hipótese prevista no inciso V, do art. 74, da Lei 14.133/2021.

5. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

5.1. As especificações contidas neste Edital e seus anexos contemplam as exigências mínimas necessárias para escolha de imóvel adequado para instalação do NAEES, a saber:

5.1.1. Conter pelo menos 15 cômodos, com estrutura suficiente para atender as necessidades NAEES, estando em bom estado de conservação;

5.1.2. Tipologia: casa – preferencialmente térrea;

5.1.3. Área construída: no mínimo 200m²

5.1.4. Área do Terreno: no mínimo 250m²;

5.1.5. Localização: área central da cidade, com fácil acesso ao transporte público;

5.1.6. Acessibilidade: sejam observadas as normas de acessibilidade na NBR 9050;

5.1.7. Vagas para estacionamento: no local e/ou nas proximidades;

5.1.8. Infraestrutura básica, a saber: redes de esgoto e energia, abastecimento de água e coleta diária de lixo, transporte coletivo, presença de segurança pública, o que nos insta ressaltar que tanto as necessidades de higiene, saúde e segurança a seus usuários deverão ser supridas.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar do presente Edital, na condição de proponente, pessoas físicas e jurídicas, desde que satisfaçam as exigências deste edital e seus anexos, prestem serviço compatível com o objeto do Chamamento Público e realizem, efetivamente, o serviço ofertado;

6.2. Os interessados poderão acessar o Edital através do Portal Oficial do Município de Casimiro de Abreu (<http://www.casimirodeabreu.rj.gov.br> ou <http://governo.casimirodeabreu.rj.gov.br>), e no Portal de Compras do Governo Federal: <https://www.gov.br/compras/pt-br/>.

6.3. Todas as alterações, retificações ou esclarecimentos que, porventura, se fizerem necessários, serão publicados no site oficial Portal Oficial do Município de Casimiro de Abreu (<http://www.casimirodeabreu.rj.gov.br> ou <http://governo.casimirodeabreu.rj.gov.br>), no Jornal Oficial do Município de Casimiro de Abreu e no Portal de Compras do Governo Federal: <https://www.gov.br/compras/pt-br/>, sendo que o acompanhamento destas informações será de total responsabilidade dos proponentes.

6.4. A participação neste Chamamento Público importa à proponente na irrestrita aceitação das condições estabelecidas no presente Edital, seus Anexos e no Termo de Referência, bem como, a observância dos regulamentos, normas administrativas e técnicas aplicáveis, inclusive quanto a recursos.

6.4.1. A não observância destas condições ensejará no sumário impedimento da proponente, no referido certame.

6.5. Não cabe aos proponentes, após a entrega da documentação, a alegação de desconhecimento de seus itens ou reclamação quanto ao seu conteúdo.

6.6. Antes de elaborar suas propostas, os interessados deverão ler atentamente o Edital e seus



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

anexos, devendo estar em conformidade com as especificações do Termo de Referência.

6.7. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação de proposta implica submissão a todas as condições estipuladas neste Edital, seus Anexos e do Termo de Referência, sem prejuízo da estrita observância das normas contidas na legislação mencionada em seu preâmbulo.

6.8. O proponente responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluía a responsabilidade do órgão promotor do Chamamento Público por eventuais danos decorrentes de uso indevido dos meios de acesso, ainda que por terceiros.

6.9. As informações prestadas no ato da inscrição, assim como a documentação entregue, são de inteira responsabilidade do interessado, cabendo-lhe certificar-se, antes da sua inscrição, de que atende a todos os requisitos para participar do processo.

6.10. Não poderão participar desta licitação pessoas físicas ou jurídicas:

6.10.1. Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, referente ao objeto deste Chamamento Público;

6.10.2. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

6.10.3. O impedimento será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

6.10.4. Aquele que 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 que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

6.10.5. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada 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.

6.10.6. Sociedades empresárias que estiverem em recuperação judicial, recuperação extrajudicial, em processo de falência, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação judicial ou extrajudicial;

6.10.7. Será permitida a participação de empresa em recuperação judicial com plano de recuperação homologado pela autoridade judiciária competente, visto que nesse contexto há plausibilidade de capacidade econômico-financeira, devendo, então, demonstrar-se além da referida homologação judicial os demais requisitos para habilitação econômico-financeira.

6.10.8. Que tenham entre seus sócios o Prefeito, seus auxiliares diretos, Vice-Prefeito ou Vereadores, bem como as pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco, afim ou consanguíneo, até o segundo grau, ou por adoção, subsistindo a proibição até 06 (seis) meses após findas as respectivas funções, nos termos do artigo 98 da Lei Orgânica do Município de Casimiro de Abreu.

6.10.9. Será considerado comportamento inidôneo, o comparecimento na licitação do interessado que se apresente para participar do procedimento licitatório e esteja enquadrado nas hipóteses dos impedimentos e vedações aqui elencados.

7. DA APRESENTAÇÃO, ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

7.1. A proposta de preço deverá ser apresentada, da seguinte forma:

7.1.1. No formato digital via Protocolo eletrônico no link:
<https://casimirodeabreu.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5> ou;

7.1.2. Escrito, através do Protocolo Geral, destinado ao Agente de Conratação, na Rua Padre



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Anchieta, nº 234, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, Cep: 28860-000, que estará em funcionamento das 09h às 16h, diariamente exceto aos sábados, domingos e feriados.

7.1.3. Não serão aceitas propostas protocoladas após a data e horários definidos no item 6.1.

7.2. Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como demais impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;

7.3. Deverá estar acompanhada do Título de Propriedade do Imóvel, da planta do imóvel, da Certidão negativa de ônus real que possa pesar sobre o imóvel, da Certidão de quitação do IPTU, da Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou do Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

7.4. Os demais documentos cadastrais deverão ser apresentados por ocasião da celebração do contrato;

7.5. A proposta deverá ser entregue, em original ou cópia autenticada, contendo os seguintes dados de acordo com as especificações mínimas contidas no Termo de Referência, Anexo I deste Edital:

7.5.1. A descrição do imóvel,

7.5.2. Endereço;

7.5.3. Instalações existentes;

7.5.4. Identificação do proprietário, representante legal e seu procurador, se for o caso;

7.5.5. Cópia da procuração que confere poderes para quem assina a proposta;

7.5.6. Área total e área construída do imóvel;

7.5.7. Quantitativo de vagas de estacionamento;

7.5.8. Cópia da procuração que confere poderes para quem assina a proposta;

7.5.9. Fotos do imóvel (fachada, laterais e área interna);

7.5.10. E-mail e telefone para contato;

7.5.11. Prazo de validade da proposta de preços da locação, que deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos, contados da data da apresentação;

7.5.12. Prazo para entrega das chaves do imóvel, a contar da assinatura do contrato.

7.6. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às especificações mínimas contidas no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Edital e aos demais requisitos estipulados neste instrumento convocatório.

7.7. Deverá ser considerado o Quadro do item 8.3 para a elaboração da proposta, já que os itens relacionados serão avaliados em momento oportuno pelo avaliador designado para este fim, antes da contratação.

8. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

8.1. O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada, tampouco a que tiver ofertado maior valor estimativo.

8.2. A seleção da melhor proposta entre as qualificadas levará em consideração, os seguintes critérios:

- a) localização;
- b) área externa;
- c) área interna;
- d) condições de acessibilidade;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- e) qualidade do imóvel (acabamento e segurança);
- f) Instalações elétricas
- g) Instalações hidrossanitárias
- h) preço pretendido pela futura locação.

8.3. Deverá ser considerado o Quadro abaixo para a elaboração da proposta, já que os itens relacionados serão avaliados em momento oportuno pelo avaliador designado para este fim, antes da contratação.

| ITEM | O IMÓVEL ATENDE OS REQUISITOS MÍNIMOS? | | SIM | NÃO |
|----------|---|--|-------------------------|-----|
| a | Localização | | Quant. Mínima | |
| | 1 | Endereço: | | |
| b | Área Externa | | | |
| | 1 | Área externa para realização de oficinas (mínimo 30 m ² livres) | 1 | |
| c | ÁREA INTERNA | | | |
| | 1 | Sala para instalação da recepção, visando atendimento ao público, com espaço para atender, no mínimo, 5 pessoas simultaneamente; | m ² 1 | |
| | 2 | Sala para desenvolvimento das atividades administrativas do NAEES; | m ² 1 | |
| | 3 | Sala para guarda e arquivo de documentos; | m ² 1 | |
| | 4 | Cozinha/copa; | m ² 1 | |
| | 5 | Banheiros | m ² 3 | |
| | 6 | Sala Atendimento pelo Assistente Social | m ² 1 | |
| | 7 | Sala Atendimento pelo Psicólogo | m ² 1 | |
| | 8 | Sala Atendimento pelo Fonoaudiólogo | m ² 1 | |
| | 9 | Sala Atendimento pelo Terapeuta Ocupacional | m ² 1 | |
| | 10 | Sala Atendimento pelo Psicomotricista | m ² 1 | |
| | 11 | Sala Atendimento pelo Psicopedagogo | m ² 2 | |
| | 12 | Sala Atendimento pelo Neuropsicopedagogo | m ² 1 | |
| d | Condições de Acessibilidade | | | |
| | 1 | Acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, conforme legislação; | | |
| | 2 | Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada; | | |
| | 3 | Possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos; | | |
| | 4 | Possuir limites laterais e fundos murados; | | |
| | 5 | Caso a edificação seja de múltiplos andares, deverá possuir elevadores e /ou rampas de acesso, atendendo as normas técnicas pertinentes; | | |
| e | Qualidade do imóvel (acabamento) | | | |
| | 1 | Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. | | |



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

| | | | | |
|----------|---|--|--|--|
| | | Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural; | | |
| | 2 | Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura; | | |
| | 3 | Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca; | | |
| | 4 | Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. | | |
| f | Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo: | | | |
| | 1 | Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública; | | |
| | 2 | Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; | | |
| | 3 | Aterramento, compatível com os circuitos previstos; | | |
| | 4 | Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar; | | |
| | 5 | Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA); | | |
| | 6 | Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si; | | |
| | 7 | Deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas; | | |
| | 8 | A carga a ser prevista para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de microondas simultaneamente; | | |
| | 9 | O nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes; | | |
| | 10 | As luminárias deverão conter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado ou outro tipo com igual ou maior eficiência; | | |
| | 11 | As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC ou Alumínio. | | |
| | 12 | O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada. | | |
| | 13 | Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação | | |
| g | Instalações hidrossanitárias: deverá contemplar: | | | |
| | 1 | Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município; | | |
| | 2 | Espelhos, papeladeiras de papel higiênico, papeladeiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes; | | |



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

| | | | |
|----------|---|--|--|
| 3 | Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos; | | |
| 4 | Possuir torneiras de lavatórios, preferencialmente com arejador; | | |
| 5 | Portas com trancas nos boxes dos banheiros; | | |
| 6 | Janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros; | | |
| 7 | A caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, bem como em perfeitas condições de uso. | | |
| 8 | O fornecimento de água e serviço de esgoto pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada. | | |
| h | Preço pretendido pela futura locação. | | |
| 1 | R\$: | | |

8.4. O resultado será divulgado no Portal da Transparência do Município no endereços eletrônicos <https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php>, bem como de seu extrato no Jornal Oficial do Município, a partir do qual os proponentes poderão apresentar recurso mediante petição protocolada à Comissão de de Licitações nos moldes do item 9.

9. DOS RECURSOS

9.1. Dos atos de julgamento das propostas, de habilitação ou de inabilitação e de anulação ou de revogação da licitação, caberá recurso, nos termos do artigo 165, I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.2. A intenção de recorrer dos atos de julgamento deste chamamento público deverá ser manifestada, sob pena de preclusão, através da apresentação das razões recursais, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data da publicação do resultado da seleção do imóvel (item 7), e deverão ser enviadas ao Agente de Contratação através de qualquer dos seguintes meios:

9.2.1. Protocolo eletrônico no link: <https://casimirodeabreu.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5>; ou

9.2.2. Escrito, através do Protocolo Geral, na Rua Padre Anchieta, nº 234, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, Cep: 28860-000, que estará em funcionamento das 09h às 16h, diariamente exceto aos sábados, domingos e feriados.

9.2.3. Nos casos de anulação ou de revogação da licitação, o termo inicial para a contagem do prazo recursal é a data da publicação da decisão no Jornal Oficial do Município.

9.3. A apreciação do recurso dar-se-á em fase única.

9.4. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação ao Ordenador de Despesas do órgão gestor da contratação, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

9.5. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

9.6. No caso do comparecimento de apenas um proponente, o Agente de Contratação poderá dar prosseguimento aos tramites processuais caso o proponente manifeste sua intenção de não interpor recurso por simples manifestação, que deverá ser feita por e-mail no endereço eletrônico licitacao@casimirodeabreu.rj.gov.br, em até 24 (vinte e quatro) horas após a publicação de que trata o item 9.2.

9.7. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na da divulgação do teor do recurso da recorrente no endereços eletrônicos <https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php> e no Jornal Oficial do Município, e deverá ser enviado pelos mesmos meios definidos no item 8.2.1 e 8.2.2.

9.8. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

9.9. Os itens (imóveis) para os quais não for interposto recurso poderão ser desde logo adjudicados.

10. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

10.1. O presente Chamamento Público não importa necessariamente em contratação, podendo o MUNICÍPIO optar pela realização de outros procedimentos para consecução do interesse público;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

10.2. Verificada a existência de imóveis que atendam ao chamamento público, a classificação dos proponentes será publicada no Portal da Transparência do Município no endereços eletrônicos <https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaoolista.php> e no Jornal Oficial do Município, para posterior convocação com vistas à elaboração de laudo de avaliação pela Secretaria Municipal de Obras, seguindo-se a ordem de classificação.

10.3. O valor do aluguel avençado terá por base o laudo de avaliação, com vigência a partir do recebimento do imóvel.

10.4. É de responsabilidade do locatário, por intermédio do Órgão ou ente responsável pela contratação, a obtenção de licenças, alvarás e autorizações relativas ao uso e destinação do imóvel, quando necessárias.

10.5. O valor do aluguel avençado terá por base o laudo de avaliação, com vigência a partir do recebimento do imóvel.

10.6. A locação reger-se-á pelas Leis Federais nº 8.245/1991 e 14.133/2021 e suas alterações.

10.7. A locatária somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei Federal nº 8.245, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como IPTU e as despesas ordinárias de condomínio, caso existam.

10.8. Em não havendo sido apresentada nenhuma proposta, no prazo fixado pelo Edital, o(a) Sr.(a) Secretário(a) Municipal de Educação, alegando a necessidade urgente da locação, poderá determinar a realização de diligência pela própria Secretaria, objetivando a localização de um imóvel na região, que satisfaça as necessidades da Administração Pública.

10.9. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender aos requisitos mínimos do presente Edital, o MUNICÍPIO poderá optar pela contratação direta, desde que presentes os requisitos previstos no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021;

10.10. Em havendo mais de um imóvel, que preencha os requisitos do Edital de Chamada Pública, dar-se-á a contratação por licitação, nos termos do artigo 51, da Lei Federal nº 14.133/21;

10.11. O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, nas hipóteses previstas em lei e reajustado anualmente conforme o IGPM/FGV, salvo manifestação formal em contrário das partes.

10.11.1. O prazo para assinatura do instrumento contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.

11. SERÁ EXIGIDO PARA A CONTRATAÇÃO OS SEGUINTE DOCUMENTOS:

11.1. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato;

11.2. Certidão de idoneidade TCU; e

11.3. HABITE-se da área total de construção do imóvel;

11.4. Certidão atualizada da matrícula no registro de imóveis e documento de posse regular, se for o caso;

11.5. Documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF, no caso de locador pessoa física;

11.6. Contrato social e comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ, no caso de locador pessoa jurídica;

11.7. Documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral no CPF do representante legal, quando for o caso;

11.8. Contrato entre proprietário, administradora ou imobiliária, quando for o caso;

11.9. Contrato social da imobiliária, quando for o caso;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- 11.10. Certidão de regularidade com a Fazenda Federal;
- 11.11. Certidão de regularidade do imóvel com a Fazenda Municipal;
- 11.12. Comprovação de regularidade com as concessionárias de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto e outras taxas legalmente impostas ao imóvel que possam interferir na locação; e
- 11.13. Concordância do proponente acerca do valor do laudo de avaliação do imóvel, no caso de contratação direta.
- 11.14. Se pessoa física ou jurídica: Declaração que não emprega menor (Modelo do Anexo V);
- 11.15. Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991) (Modelo do Anexo VI);
- 11.16. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica (Modelo do Anexo VII);

12. DO REAJUSTE

- 12.1. Os contratos que vierem a ser pactuados em decorrência deste Chamamento Público serão fixos e irrevogáveis, pelo período de 01 (um) ano, a contar da data da sua assinatura, podendo ser reajustados a partir desta data, e assim, a cada período de um ano contado do último reajuste, desde que requerido pela LOCADOR e caso se verifique hipótese legal que autorize o reajustamento.
- 12.2. Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice IGPM-FGV.
- 12.3. O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato.
- 12.4. A solicitação será analisada e somente será deferida se mantida a vantajosidade para a Administração.
- 12.5. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.
- 12.6. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contada na forma prevista no contrato.

13. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

13.1. DA LOCADORA

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;
- II. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços aos quais o imóvel está destinado;
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- VI. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VII. Entregar o imóvel, objeto da presente contratação dentro do prazo acordado entre as partes;
- VIII. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;
- IX. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas para contratação.
- X. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- XI. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação.
- XII. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- XIII. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo locatário.
- XIV. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

13.2. DA LOCATÁRIA

- I. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- VII. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VIII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- IX. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- X. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- XI. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- XII. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XIII. Atestar as notas fiscais/faturas ou recibos, por meio de servidor (es) competente(s) para tal;
- XIV. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais

14. IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

14.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data fixada neste edital para abertura do certame.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

14.2. As impugnações e solicitações de esclarecimentos deverão ser enviadas ao Agente de Contratação através de qualquer dos seguintes meios:

14.3. Eletrônico, via Protocolo eletrônico no link: <https://casimirodeabreu.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5> ou;

14.4. Escrito, através do Protocolo Geral, ao Agente de Contratação, na Rua Padre Anchieta, nº 234, Centro, Casimiro de Abreu/RJ, Cep: 28860-000, que estará em funcionamento das 09h às 17h, diariamente exceto aos sábados, domingos e feriados.

14.5. Os licitantes poderão utilizar do seguinte meio de comunicação para obter informações e esclarecimentos: licitacao@casimirodeabreu.rj.gov.br ou pelo telefone (22)2778-9800, ramal 2708;

14.6. Caberá ao Agente de Contratação responder às impugnações e os pedidos de esclarecimentos interpostos que poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do edital de licitação e dos anexos, além de pronunciamentos de ordem técnica junto ao setor requisitante do objeto licitado.

14.7. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, nos endereços eletrônicos <https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php> e www.comprasgovernamentais.gov.br.

14.8. A impugnação não possui efeito suspensivo, sendo a sua concessão medida excepcional que deverá ser motivada pelo Agente de Contratação, nos autos do processo de licitação.

14.9. Acolhida a impugnação contra o edital de licitação, será definida e publicada nova data para realização do certame, observado o prazo de ancoragem específico.

14.10. As respostas aos pedidos de esclarecimento e de impugnação serão divulgadas, concomitantemente nos endereços eletrônicos <https://transparencia.casimirodeabreu.rj.gov.br/licitacaolista.php> além do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), para conhecimento geral e dos interessados em participar da licitação, e vincularão os participantes e a Administração quanto ao seu conteúdo.

14.11. Eventuais modificações no edital de licitação implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto se, inquestionavelmente, a alteração não comprometer a formulação das propostas, resguardado o tratamento isonômico aos licitantes.

14.12. A cada esclarecimento, impugnação e/ou manifestação por escrito do Agente de Contratação e Equipe de Apoio será atribuído um número sequencial, a partir do número 01 (um), incorporando-se ao processo administrativo.

15. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

15.1. Aprovado o imóvel pelo laudo de avaliação, o procedimento será submetido à autoridade competente da Secretaria Municipal de Saúde (ordenador de despesas) para o procedimento de adjudicação e homologação da licitação.

16. DAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

16.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria;

16.1.1. Programa de trabalho nº: 20.07.12.122.0010.2.001

16.1.2. Elemento de despesa nº: 3.3.90.39.10.01.2573

16.1.3. Código reduzido: 541

16.2. Todas as alterações, retificações ou esclarecimentos que, porventura, se fizerem necessários, serão publicados no site oficial Portal Oficial do Município de Casimiro de Abreu (<http://www.casimirodeabreu.rj.gov.br> ou <http://governo.casimirodeabreu.rj.gov.br>), no Jornal Oficial do Município de Casimiro de Abreu e no Portal de Compras do Governo Federal: <https://www.gov.br/compras/pt-br/> sendo que o acompanhamento destas informações será de total responsabilidade dos proponentes.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

16.3. Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.

16.4. O licitante tem conhecimento do Código de Integridade do Agente Público do Poder Executivo do Município de Casimiro de Abreu, Lei Municipal n.º 2.304/2023, constante no link <https://casimirodeabreu.rj.gov.br/leis/>.

16.5. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

16.6. Os casos omissos serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente.

17. DOS ANEXOS

17.1. Constituem anexos deste Edital:

17.1.1. Anexo I - Estudo Técnico Preliminar;

17.1.2. Anexo II - Termo de Referência;

17.1.3. Anexo III - Modelo de Proposta;

17.1.4. Anexo IV - Minuta de Contrato

18. DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de Casimiro de Abreu/RJ, por mais privilegiado que outro seja para serem dirimidas eventuais dúvidas decorrentes da licitação, não resolvidas na esfera administrativa.

Casimiro de Abreu, **17 de Maio de 2024.**

Comissão de Elaboração de Editais
Port. 420/2023



**ANEXO I
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP**

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP reúne o conjunto de informações indicativas e as condições preliminares exigíveis para contratação de locação de imóvel, com vistas à implantação e implementação do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde - NAEES, sob a coordenação do Departamento de Ensino, responsável pela elaboração prévia do Documento de Formalização de Demanda – DFD que motivou este ETP.

O ETP ora apresentado constitui etapa do Planejamento da Contratação, sendo regido e tendo por base a Lei Federal nº 14.133/21, Decreto Municipal nº 3335/2023 e demais normas aplicáveis. Neste estudo buscamos estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de contratação para atendimento das demandas apresentadas pelo Departamento de Ensino da Secretaria Municipal de Educação.

1) DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE APRESENTADA

Necessita-se da contratação de locação de imóvel (tipo casa – preferencialmente térrea) para implantação e implementação do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde - NAEES.

O NAEES tem como público alvo **alunos com transtornos funcionais de aprendizagem** - aqueles que apresentam inabilidade específica que esteja ligada às habilidades de escrita, leitura ou matemática, que apresentam resultados aquém do esperado para o nível de escolaridade, desenvolvimento e capacidade cognitiva. Que apresentam Dislexia (transtorno de leitura), Disgrafia/Disortografia (transtorno de escrita), Discalculia (inabilidades matemáticas) e/ou TDAH (transtorno do déficit de atenção e hiperatividade) e outros transtornos que interferem no processo de aprendizagem.

2) JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE LOCAÇÃO

Vários acontecimentos marcaram a Educação Especial no Brasil, desde a Constituição Federal de 1988, Artigo 208 no seu inciso VII - Atendimento ao educando, no ensino fundamental, através de programas suplementares de material didático-escolar, transporte, alimentação e assistência à saúde.

Em 1994, fundamentado pela Declaração Mundial de Educação para Todos e Declaração de Salamanca, onde o Brasil fez opção pela construção de um sistema educacional inclusivo.

Desde de 1996 com a lei de Diretrizes e Base da Educação e atualmente com a Lei Brasileira de Inclusão (LBI) 13.146 de 06 de Julho de 2015 e a lei 14.254 de 30 de novembro de 2021 reforçam a ideia de apoio às escolas municipais regulares no acompanhamento do processo educacional dos alunos, colaborando com a formação docente e na oferta do atendimento especializado, apoiando as famílias dos alunos e sobretudo, orientando, favorecendo, encaminhando e acompanhando a organização dos serviços da Equipe Multidisciplinar em suas especificidades e de serviço social como aspectos decisivos na consolidação do processo da inclusão educacional e social.

A Secretaria Municipal de Educação – SEMED, por meio do Departamento de Ensino, identificou a necessidade de proporcionar aos educandos da rede Municipal de Ensino, com transtornos funcionais de aprendizado e atendimento especializado em educação e saúde.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

De acordo com os dados levantados pelo Departamento de Ensino, no período letivo de 2021 a 2024 a demanda de alunos laudados e com dificuldade de aprendizagem, vem crescendo conforme demonstrado na tabela abaixo.

| ANO LETIVO | TOTAL DE ALUNOS MATRICULADOS | ALUNOS COM DIFICULDADE DE APREDIZADO |
|-------------------|-------------------------------------|---|
| 2021 | 7406 | 228 |
| 2022 | 7098 | 271 |
| 2023 | 7304 | 305 |
| 2024 | 7285 | 462 |

As legislações vigentes asseguram um sistema educacional inclusivo em todos os níveis e aprendizado ao longo de toda a vida, de forma a alcançar o máximo desenvolvimento possível de seus talentos e habilidades físicas, sensoriais, intelectuais e sociais, segundo suas características, interesses e necessidades de aprendizagem.

Sobre o tema a Lei Municipal 1.693/2015 que trata da Criação do Plano Municipal de Educação no Município de Casimiro de Abreu, estabeleceu a seguinte meta:

“LEI Nº 1.693, DE 03 DE JUNHO DE 2015(...)

Meta 4: Universalizar, para a população de 4 à 17 anos com deficiência, transtornos globais do desenvolvimento e altas habilidades ou superdotação, o acesso à educação básica e ao atendimento educacional especializado, preferencialmente na rede regular de ensino, com a garantia de sistema educacional inclusivo, de salas de recursos multifuncionais, classes, escolas ou serviços especializados, públicos ou conveniados.

Estratégia:

2. 4. estimular a criação de centros multidisciplinares de apoio, pesquisa e assessoria, articulados com instituições acadêmicas e integrados por profissionais das áreas de saúde, assistência social, pedagogia e psicologia, para apoiar o trabalho dos (as) professores da educação básica com os (as) alunos (as) com deficiência, transtornos globais do desenvolvimento e altas habilidades ou superdotação;

(...)”

Segundo a Lei Federal nº 14.254 de 30 de novembro de 2021, que dispõe sobre o acompanhamento integral para educandos com Dislexia ou Transtorno do Déficit de Atenção com Hiperatividade ou outro Transtorno de Aprendizagem, faz-se necessário a criação de espaços como o proposto que visa ampliar, qualificar e fortalecer para o processo de inclusão nas classes regulares, onde propõe o atendimento terapêutico com vistas ao desenvolvimento pedagógico e da autonomia, otimizando a equipe multidisciplinar lotada no quadro de funcionários NAEES, realizando atividades para a promoção da educação integral dos alunos da Rede Municipal de Ensino de Casimiro de Abreu.

3) COMPROVAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM O OBJETO

Por meio de consulta à Coordenadoria Geral de Patrimônio/ Secretaria Municipal de Administração, foi verificado que esta municipalidade não dispõe de nenhum imóvel próprio, com as características e tipologias necessárias que atendam à demanda requerida. Em anexo o Memorando Circular SEMED/GAB 135/2024 e o Memorando SEMAD/CGP 1/2024



4) DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando as características necessárias para atendimento da demanda, o imóvel deverá possuir os seguintes requisitos mínimos:

Tipologia: casa – preferencialmente térrea

Área construída: no mínimo 200m² **Área**

do Terreno: no mínimo 250m²

Localização: área central da cidade, com fácil acesso ao transporte público

Acessibilidade: sejam observadas as normas de acessibilidade na NBR 9050

Vagas para estacionamento: no local e/ou nas proximidades

Infraestrutura básica, a saber: redes de esgoto e energia, abastecimento de água e coleta diária de lixo, transporte coletivo, presença de segurança pública, o que nos insta ressaltar que tanto as necessidades de higiene, saúde e segurança a seus usuários deverão ser supridas.

Duração do Contrato: O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes

5) JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Entendemos que não se aplica o parcelamento aos contratos de locação, em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível.

6) ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

6.1) O imóvel deverá possuir no mínimo 15 cômodos que serão, a princípio distribuídos da seguinte forma:

a) 1 sala para instalação da recepção, visando atendimento ao público, com espaço para atender, no mínimo, 5 pessoas simultaneamente;

b) 1 sala para desenvolvimento das atividades administrativas do NAEES;

c) 1 sala para guarda e arquivo de documentos;

d) 1 cozinha/copa;

e) 3 banheiros

f) Área externa para realização de oficinas (mínimo 30 m² livres)

g) 8 quartos para instalação das salas de atendimento ao beneficiários do NAEES, conforme especificado no quadro abaixo:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

| DESCRIÇÃO | QUANTIDADE DE SALAS |
|--|----------------------------|
| Atendimento pelo Assistente Social | 01 |
| Atendimento pelo Psicólogo | 01 |
| Atendimento pelo Fonoaudiólogo | 01 |
| Atendimento pelo Terapeuta Ocupacional | 01 |
| Atendimento pelo Psicomotricista | 01 |
| Atendimento pelo Psicopedagogo | 02 |
| Atendimento pelo Neuropsicopedagogo | 01 |

- 6.2) Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;
- 6.3) Acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, conforme legislação;
- 6.4) Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada;
- 6.5) Possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos;
- 6.6) Possuir limites laterais e fundos murados;
- 6.7) Caso a edificação seja de múltiplos andares, deverá possuir elevadores e /ou rampas de acesso, atendendo as normas técnicas pertinentes.

6.8. Das instalações e acabamentos

6.8.1. Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;

6.8.2. Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

6.8.3. Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca;

6.8.4. Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

6.8.5. Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normastécnicas pertinentes, contendo:

- a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;
- b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;
- d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar;
- e) sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
- f) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
- g) deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;
- h) a carga a ser prevista para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de microondas simultaneamente;
- i) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;
- j) as luminárias deverão conter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado ou outro tipo com igual ou maior eficiência;
- k) as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC ou Alumínio.
- l) O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

6.8.6. Instalações hidrossanitárias: deverá contemplar:

- a) banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município;
- b) espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes;
- c) lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;
- d) possuir torneiras de lavatórios, preferencialmente com arejador;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- e) portas com trancas nos boxes dos banheiros;
- f) janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros;
- g) a caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, bem como em perfeitas condições de uso.
- h) O fornecimento de água e serviço de esgoto pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

7) LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1) Quanto ao levantamento de mercado, sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de potenciais contratadas.

Como entende o professor Ronny Charles Lopes de Torres (advogado da união), trata-se de uma consulta ao mercado imobiliário, para identificação das ofertas aptas ao atendimento do interesse administrativo, disponíveis para locação. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições.

A adoção dessa prática torna-se muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

7.2. Em que pese a ausência de regulamentação municipal para a realização do procedimento, a Administração Pública Federal algum tempo o vem realizando. Por meio da IN SEGES/ME 1003 de 30 de dezembro de 2022, dispôs sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação. O que nos leva a entender que trata-se, portanto, de prática que confere maior transparência e publicidade à contratação.

7.3. No chamamento público também poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. A instrução Normativa supracitada apresenta 3 principais modelos de locação:

7.3.1. locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

7.3.2. locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

7.3.3. locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

7.4. O modelo de locação pretendido é a locação tradicional, tendo em vista que a locação tradicional consiste quando o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais a Secretaria Municipal de Educação dispõe para atendimento a demanda.



8) ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1) Sugere-se que a pesquisa de mercado seja realizada após o chamamento de que trata este Estudo Técnico Preliminar – ETP.

Conforme Decreto Municipal nº 2054/2021 foi instituída a Comissão de Avaliação de Imóveis - CAI para fins de aquisição, alienação e uso pela Administração Pública do Município de Casimiro de Abreu. Como uma de suas principais atribuições a referida CAI tem a função de avaliar os imóveis particulares para todas as formas de aquisição pelo poder público municipal.

Compete ainda a CAI, consoante o estabelecido no art. 3º do referido Decreto, emitir laudos de avaliação do imóvel, com base nos seguintes critérios e fontes normativas:

I - O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;

II - As normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA;

III - A localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;

IV - A finalidade e a respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada no local.

8.2) No entanto, a título de referência, na tabela abaixo segue lista dos imóveis locados que para atendimento as diversas demandas desta SEMED.

| | Descrição do imóvel | Localidade | Finalidade | Valor do aluguel | Ano da avaliação do imóvel | Processo |
|---|--|-----------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1 | Imóvel com 2 andares medindo 646,68 m ² | Bairro Mataruna | Sede da SEMED | R\$ 10.127,00 | 2023 | 3388/2023 |
| 2 | Imóvel com 3 andares medindo 782,61 m ² | Bairro Sociedade Fluminense | Instalação do CEIM | R\$ 9.128,67 | 2022/2023 | 1041/2022, 2527/2023 |
| 3 | Galpão medindo 400,00m ² | Bairro Pedro Rates Bastos | Depósito de Material | R\$ 5.288,36 | 2022 | 2016/2022 |
| 4 | Galpão medindo 464m ² | Bairro Vista Alegre | Depósito de Material | R\$ 4.053,73 | 2022 | 4815/2022 |

9) CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A classificação dos imóveis levará em consideração a finalidade do imóvel pretendido pela Administração, de acordo com os critérios abaixo definidos.



CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

| Itens de avaliação | Pontuação/Aspectos Analisados | | | |
|--|--|--|--|--|
| | 0 | 1 | 2 | 3 |
| Número de salas | Até o número definido no Estudo Técnico Preliminar | De 1 a 2 salas maior que o definido no Estudo Técnico Preliminar | De 3 a 4 salas maior que o definido no Estudo Técnico Preliminar | Acima de 5 salas além do definido no Estudo Técnico Preliminar |
| Sala Multiuso | Inexistente | Area menor que 20m ² | Area de 20 a 30m ² | Area maior que 30 m ² |
| Banheiros | Até o número definido no Estudo Técnico Preliminar | De 1 a 2 banheiros maior que o definido no Estudo Técnico Preliminar | | Acima de 3 banheiros além do definido no Estudo Técnico Preliminar |
| Estacionamento | Menor que 5 vagas | Entre 5 e 8 vagas | Entre 9 e 12 vagas | Acima de 12 vagas |
| Distância do transporte coletivo | Maior que 500 m | Entre 200 m e 500m | Entre 100 m e 199m | Entre 50 m e 99m |
| Estrutura de ar condicionado, inclusive equipamentos | Inexistente | | | Existente |
| Elevador, no caso de imóvel com mais de um pavimento | Inexistente | | | Existente |
| Pontos de rede lógica | Inexistente | Até 10 pontos | De 11 a 20 pontos | Mais de 20 pontos |
| Sistema de alarme | Inexistente | | Existente | |
| Gradeamento com janelas e portas | Inexistente | | Existente | |

19. RESULTADOS PRETENDIDOS

Neste diapasão, pretende-se promover a implantação e implementação do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde – NAEES num espaço cujas as instalações físicas estejam bem conservadas e com infraestrutura adequada ao desempenho das atividades necessárias para um bom atendimento aos nossos alunos, além de proporcionar aos nossos servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre.

Temos como expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação:



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- 19.1. Garantir as mínimas condições de alocação dos mobiliários e/ou equipamentos, bem como dos agentes públicos;
- 19.2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- 19.3. Obter estrutura adaptada para atendimento aos educandos;
- 19.4. Desenvolver as atividades essenciais para atendimento a Meta 4 do Plano Municipal de Educação – PME e suas respectivas estratégias;
- 19.5. Garantir atendimento de qualidade aos alunos com transtornos funcionais de aprendizagem.

20. ALINHAMENTO COM PAC

A contratação pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município.

21. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Esta equipe de planejamento declara viável a contratação, com base neste estudo técnico preliminar. Contudo é necessário reconhecer que os elementos do estudo podem ser revisados e ajustados durante as etapas subseqüentes para a contratação pleiteada. Destacamos ainda que esta conclusão foi baseada nos dados disponíveis até o momento da sua elaboração, sujeita a mudança a medida que o projeto for se concebendo.



ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel tipo casa, preferencialmente térrea, com tamanho mínimo total de 450m² (considerando a área construída e área de terreno), localizado na área central para implantação e implementação do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde – NAEES.

CATSERV: 4316 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

2 – JUSTIFICATIVA PARA A REALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E ESCOLHA DO IMÓVEL

a) O presente Termo de Referência tem por objetivo a locação de imóvel (tipo casa – preferencialmente térrea) para implantação e implementação do Núcleo de Atendimento Especializado em Educação e Saúde – NAEES, conforme informações constantes do Estudo Técnico Preliminar - ETP. O NAEES tem como público alvo **alunos com transtornos funcionais de aprendizagem** - aqueles que apresentam inabilidade específica que esteja ligada às habilidades de escrita, leitura ou matemática, que apresentam resultados aquém do esperado para o nível de escolaridade, desenvolvimento e capacidade cognitiva. Que apresentam Dislexia (transtorno de leitura), Disgrafia/Disortografia (transtorno de escrita), Discalculia (inabilidades matemáticas) e/ou TDAH (transtorno do déficit de atenção e hiperatividade) e outros transtornos que interferindo no processo de aprendizagem.

b) A escolha do imóvel será feita mediante chamamento público, desde que atendidas todas as condições de locação previstas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar - ETP.

c) O modelo de locação pretendido é a locação tradicional, tendo em vista que a locação tradicional consiste quando o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais a Secretaria Municipal de Educação dispõe para atendimento a demanda.

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

a) O presente chamamento público se destina à prospecção de mercado, a fim de se apurar a oferta de imóveis que reúnam as características de instalações, ainda que necessárias a regularização de algumas adequações estruturais, e de localização suficientes e necessárias ao atendimento da demanda da Administração Pública.

b) A fundamentação legal está descrita na Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 74, inciso IV c/c art. 78, inciso I, e a necessidade da contratação está definida no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

c) Destaca-se que o tipo de contratação escolhido pela Administração Pública está definido no Estudo Técnico Preliminar – ETP, que será a locação de imóvel de terceiro, devendo ser o imóvel o mais viável e vantajoso para o alcance do fim público pretendido.

d) O objeto da contratação está previsto no Planejamento de Contratação Anual - PCA



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

4 – VIGÊNCIA DO CONTRATO

- a) O prazo de vigência do contrato será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes.
- b) O prazo para assinatura do instrumento contratual será de 05 (cinco) dias uteis, contados da data de sua convocação.

5 – REAJUSTE

- a) Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice IGP-M.
- b) O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. A solicitação será analisada e somente será deferida se mantida a vantajosidade para a Administração. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.
- c) Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista no contrato.

6 – VALOR DA CONTRATAÇÃO

- a) O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público.
- b) O imóvel será submetido à avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis – CAI, instituída pelo Decreto Municipal nº 2054/2021, que emitira Laudo de Avaliação atestando o valor de mercado do imóvel.

7- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas decorrentes dessa contratação correrão por conta do recurso consignado na dotação orçamentária:

Programa de trabalho nº: 20.07.12.122.0010.2.001

Elemento de despesa nº: 3.3.90.39.10.01.2573

Código reduzido: 541

8 – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;
- b) Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços aos quais o imóvel está destinado;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- f) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Entregar o imóvel, objeto da presente contratação dentro do prazo acordado entre as partes;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- h) Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas para contratação.
- j) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- k) Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação.
- l) Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- m) Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo locatário.
- n) Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

9 – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

São obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- i) Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- k) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- l) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- m) Atestar as notas fiscais/faturas ou recibos, por meio de servidor (es) competente(s) para tal;
- n) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10 – FORMA DE PAGAMENTO

- a) Os pagamentos ocorrerão após a regular liquidação da despesa. A liquidação se dará após o encerramento de cada mês;
- b) O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional e ocorrerá até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado/transferido na conta corrente da LOCADORA, na agência bancária indicada pela mesma;
- c) Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, constantes no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;
- d) Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimada daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

11 – EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- a) A fiscalização será exercida no interesse da Administração Pública e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- b) A fiscalização do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato, cabendo a este a observância das suas atribuições previstas no artigo 22 da Lei 2.384/2023.
- c) Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

12 – CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA LOCAÇÃO

O imóvel deverá apresentar as características elencadas no item 6 do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

13 – CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- a) A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;
No Laudo de Avaliação constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- b) O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação;
- c) As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;
- d) Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel;
- e) O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pelo LOCATÁRIO deverá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.
- f) As benfeitorias citadas na **letra e** deverão ser formalizadas através de termo aditivo.
- g) As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.
- h) As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

14 – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- a) A licitante ou a contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:
- b) Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- c) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- d) Dar causa à inexecução total do contrato;
- e) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, quando exigidas;
- f) Não manter a proposta, inclusive no que tange à apresentação de amostra ou prova de conceito, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- g) Não celebrar o contrato/instrumento equivalente ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- h) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- i) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa;
- j) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- k) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

15 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Termo de Referência é parte integrante e complementar às cláusulas e condições previstas no edital de licitação, vinculando os agentes públicos e licitantes que participarem do certame e das contratações para todos os fins.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

Casimiro de Abreu, 25 de abril de 2024.

Elaborado por: Michelle Poggian – Gerente de Projetos – Matr. 14.471.

À vista das informações contidas nestes autos e com observância às normas vigentes, aprovo o presente Termo de Referência.

Gracenir Alves de Oliveira
Secretária Municipal de Educação
Portaria 1115/2021



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**ANEXO III
MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo, telefone, e-mail), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público Nº ___/20__ da Comissão Permanente de Licitações da Prefeitura Municipal de Casimiro de Abreu, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

- Descrição do imóvel, endereço e instalações existentes;
- Identificação do proprietário, representante legal e seu procurador, se for o caso;
- Área total e área construída do imóvel;
- Quantitativo de vagas de estacionamento;
- Cópia da procuração que confere poderes para quem assina a proposta;
- Fotos do imóvel (fachada, laterais e área interna);
- E-mail e telefone para contato;
 - Prazo de entrega do imóvel, a contar da assinatura do contrato;
 - Prazo de validade da proposta de preços da locação, que deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos, contados da data da apresentação;
 - Prazo para entrega das chaves do imóvel, a contar da assinatura do contrato. VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ _____, (valor por extenso).

Deverá ser considerado o Quadro abaixo para a elaboração da proposta, já que os itens relacionados serão avaliados em momento oportuno pelo avaliador designado para este fim, antes da contratação.

| ITEM | O IMÓVEL ATENDE OS REQUISITOS MÍNIMOS? | | | SIM | NÃO |
|----------|--|--|----------------------|----------|-----|
| a | Localização | | Quant. Mínima | | |
| | 1 | Endereço: | | | |
| b | Área Externa | | | | |
| | 1 | Área externa para realização de oficinas (mínimo 30 m ² livres) | 1 | | |
| c | ÁREA INTERNA | | | | |
| | 1 | Sala para instalação da recepção, visando atendimento ao público, com espaço para atender, no mínimo, 5 pessoas simultaneamente; | m ² | 1 | |
| | 2 | Sala para desenvolvimento das atividades administrativas do NAEES; | m ² | 1 | |
| | 3 | Sala para guarda e arquivo de documentos; | m ² | 1 | |
| | 4 | Cozinha/copa; | m ² | 1 | |



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

| | | | | | |
|----------|--|----------------|---|--|--|
| 5 | Banheiros | m ² | 3 | | |
| 6 | Sala Atendimento pelo Assistente Social | m ² | 1 | | |
| 7 | Sala Atendimento pelo Psicólogo | m ² | 1 | | |
| 8 | Sala Atendimento pelo Fonoaudiólogo | m ² | 1 | | |
| 9 | Sala Atendimento pelo Terapeuta Ocupacional | m ² | 1 | | |
| 10 | Sala Atendimento pelo Psicomotricista | m ² | 1 | | |
| 11 | Sala Atendimento pelo Psicopedagogo | m ² | 2 | | |
| 12 | Sala Atendimento pelo Neuropsicopedagogo | m ² | 1 | | |
| d | Condições de Acessibilidade | | | | |
| 1 | Acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, conforme legislação; | | | | |
| 2 | Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada; | | | | |
| 3 | Possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos; | | | | |
| 4 | Possuir limites laterais e fundos murados; | | | | |
| 5 | Caso a edificação seja de múltiplos andares, deverá possuir elevadores e /ou rampas de acesso, atendendo as normas técnicas pertinentes; | | | | |
| e | Qualidade do imóvel (acabamento) | | | | |
| 1 | Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural; | | | | |
| 2 | Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura; | | | | |
| 3 | Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca; | | | | |
| 4 | Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. | | | | |
| f | Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo: | | | | |
| 1 | Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública; | | | | |
| 2 | Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; | | | | |
| 3 | Aterramento, compatível com os circuitos previstos; | | | | |
| 4 | Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar; | | | | |
| 5 | Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA); | | | | |



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

| | | | |
|----------|--|--|--|
| 6 | Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si; | | |
| 7 | Deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas; | | |
| 8 | A carga a ser prevista para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de microondas simultaneamente; | | |
| 9 | O nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes; | | |
| 10 | As luminárias deverão conter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado ou outro tipo com igual ou maior eficiência; | | |
| 11 | As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC ou Alumínio. | | |
| 12 | O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada. | | |
| 13 | Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação | | |
| g | Instalações hidrossanitárias: deverá contemplar: | | |
| 1 | Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município; | | |
| 2 | Espelhos, papeladeiras de papel higiênico, papeladeiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes; | | |
| 3 | Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos; | | |
| 4 | Possuir torneiras de lavatórios, preferencialmente com arejador; | | |
| 5 | Portas com trancas nos boxes dos banheiros; | | |
| 6 | Janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros; | | |
| 7 | A caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, bem como em perfeitas condições de uso. | | |
| 8 | O fornecimento de água e serviço de esgoto pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada. | | |
| h | Preço pretendido pela futura locação. | | |
| 1 | R\$: | | |

Local e data.
Assinatura (proprietário/representante legal)



**ANEXO IV
MINUTA DE CONTRATO**

CONTRATO N° / 20XX

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município de _____, por intermédio do(a) nome do órgão, e o(a) (nome da pessoa física ou jurídica), nos termos abaixo aduzidos:

PREÂMBULO:

O Município de _____, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n° _____, com sede na _____, doravante denominado MUNICÍPIO, por intermédio do Nome do órgão, com sede na (endereço completo), inscrito no CNPJ/MF n° XXXXXXXXXXXX, representado neste ato por seu titular, (nome da autoridade), nomeado pelo Decreto n. XXXX, de XX/XX/XXXX, doravante designado simplesmente LOCATÁRIO, e do outro lado da avença o Sr./Sra./empresa (nome da pessoa proprietária do imóvel), pessoa jurídica/física, inscrita no CNPJ/CPF sob o n° XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede/domicílio (endereço completo), doravante denominada LOCADOR, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo n° XXXXXXXXXXXX, sendo autorizado pelo Despacho n. XXXX/XXX, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do **disposto nos Artigos 51, 78, I, da Lei Federal n° 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

- Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado no endereço (informação completa, inclusive com o CEP), objeto da matrícula n° XXXXX, do XX° ofício de Registro de Imóveis, de propriedade de (nome do proprietário) para abrigar as instalações do (nome do órgão).

1.1. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.

2.1 . O LOCADOR obriga-se a:

2.1.12. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

- 2.1.13. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços aos quais o imóvel está destinado;
- 2.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 2.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.8. Entregar o imóvel, objeto da presente contratação dentro do prazo acordado entre as partes;
- 2.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria, durante o período da presente locação;
- 2.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas para contratação.
- 2.1.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 2.1.12. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação.
- 2.1.13. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.14. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Termo de Referência em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pelo locatário.
- 2.1.15. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;
- 2.1.6. Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 2.1.7. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.8. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- 2.1.10. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam



sendo exigidas;

2.1.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

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

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.2DA LOCATÁRIA

3.2.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

3.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.2.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

3.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.2.4. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.2.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.2.5. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.2.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

3.2.7. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

3.2.8. Pagar as despesas de telefone e de 'consumo de energia elétrica, água e esgoto;

3.2.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.2.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

3.2.11. Atestar as notas fiscais/faturas ou recibos, por meio de servidor (es) competente(s) para tal;



3.2.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

3.2.13. A locatária somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei Federal nº 8.245, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como IPTU (ITEM 10.7).

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado; 4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

4.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO;

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1. O prazo do presente Contrato será de XXXX meses/anos, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura;

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes;

5.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo, devidamente justificado, nos termos do artigo 2º do artigo 2º da Lei Federal 9784/1964;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

5.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo;

5.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias (sugestão) da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

6.1. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor global de R\$ _____ (_____), os pagamentos ocorrerão após a regular liquidação da despesa. A liquidação se dará após o encerramento de cada mês;

6.2. O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional e ocorrerá até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado/transferido na conta corrente da LOCADORA, na agência bancária indicada pela mesma;

6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Corrente nº _____, Operação _____, Agência nº _____, Banco _____.

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., pro rata die, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora;

6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel;

6.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel;

6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável;

6.6 O LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

6.7. Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, constantes no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;

6.8. Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimada daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços IGPM/INPC, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel;

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

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

8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA.

8 . 1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº _____, Integrantes do Orçamento do MUNICÍPIO para o corrente exercício da Secretaria Municipal de Educação.

9- CLÁUSULA NONA CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA LOCAÇÃO

13.1.O imóvel deverá apresentar as características elencadas no item 6 do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO.

10.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

10.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos;

10.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

10.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes;

10.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes;

10.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato;

10.1.6. A fiscalização do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato, cabendo a este a observância das suas atribuições previstas no artigo 22 da Lei 2.384/2023. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA;

10.1.7. - Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por servidor designado para esse fim.

Parágrafo Único - O representante anotar em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando ao LOCADOR as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

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

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do valor do aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.6.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., **o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.**

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS(art. 92, XIV, Lei nº 14.133, de 2021)

a) A licitante ou a contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

b) Dar causa à inexecução parcial do contrato;

c) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

d) Dar causa à inexecução total do contrato;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

- e) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, quando exigidas;
- f) Não manter a proposta, inclusive no que tange à apresentação de amostra ou prova de conceito, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- g) Não celebrar o contrato/instrumento equivalente ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- h) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- i) Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa;
- j) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- k) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO CASO FORTUITO E DA FORÇA MAIOR

14.1. São considerados casos fortuitos ou casos de força maior, para isenção de multas, quando o atraso na entrega contratada decorrer de:

14.2. Calamidade Pública;

outros que se enquadrem no conceito do art. 393 do Código Civil Brasileiro, devidamente comprovadas por laudo pericial do Município.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. O presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência no todo ou em parte, a prévio e expresse consentimento do **CONTRATANTE, sob pena de imediata rescisão.**

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

- m) O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal
- n) ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o
- o) adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo
- p) no competente cartório do RGI, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576
- q) do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e do art. 8º da Lei
- r) nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento
- s) que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do
- t) MUNICÍPIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.
- u) Parágrafo único - Caso o LOCADOR não efetue o registro do contrato de locação no
- v) prazo estabelecido no caput, o MUNICÍPIO poderá suspender o pagamento dos
- w) alugueres, até que a obrigação seja cumprida.



17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

17.1 No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do MUNICÍPIO, poderá este, alternativamente:

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

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOCUMENTAÇÃO

18. O LOCADOR apresentou, neste ato, os documentos legais comprobatórios do atendimento das Condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente termo e a prova de seus direitos sobre o imóvel, inclusive certidão de ônus reais atualizada.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO CUMPRIMENTO DA LEI FEDERAL Nº 12.846/2013

19.1 - Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar, ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO CUMPRIMENTO DA LEI FEDERAL Nº 13.709/2018 (LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD)

20.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

20.2. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações, especialmente dos dados pessoais e dos dados pessoais sensíveis, repassados em decorrência da execução contratual em consonância com o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

20.3. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Federal nº 13.709/2018.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

20.4. Em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, o LOCATÁRIO, para a execução do objeto deste contrato, tem acesso a dados pessoais da LOCADORA, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação.

20.5. A LOCADORA declara que tem ciência da existência da Lei Federal nº 13.709/2018 e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo LOCATÁRIO.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA LEGISLAÇÃO

21.1. O presente Contrato fica sujeito a legislação vigente que regula as locações prediais urbanas, Lei 8245/91, e à disciplina da Lei Federal nº 14.133/2021, no que couber.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

22.1. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição, indispensável para sua eficácia, será providenciada pelo Município, nos termos do art. 94, inciso II da Lei nº 14.133. de 2021.

22.1. O Município promoverá a publicação do extrato deste instrumento contratual no Jornal Oficial do Município, às suas expensas, em atendimento ao Artigo 37 da Constituição Federal.

23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO

23.1. Fica eleito o foro da Comarca de Casimiro de Abreu com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões oriundas do presente instrumento.

23.1.E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e na presença das suas testemunhas abaixo subscritas.

Casimiro de Abreu, ___ de ___ de 20__.

**Secretário Municipal de
LOCATÁRIA**

Sr. (a)

LOCADOR

Testemunhas:

1 - _____

CPF: _____

2 - _____

CPF: _____



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

**ANEXO V – (MODELO) DECLARAÇÃO DE MENOR EMPREGADO
(Inciso XXXIII do Artigo 7º da Constituição Federal) PESSOA JURÍDICA**

(nome da empresa), CPF/CNPJ n.º _____, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a). (nome do representante), portador(a) da Carteira de Identidade n.º _____, DECLARA, para os devidos fins, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

_____ de ____ de ____

Assinatura do responsável pela empresa

Nome do responsável pela empresa

PESSOA FÍSICA

(nome do licitante), portador(a) da Carteira de Identidade n.º _____, e do CPF n.º _____, DECLARA, para os devidos fins, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos..

_____ de ____ de ____

Assinatura do responsável

Nome do responsável pela empresa



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

ANEXO VI – (MODELO) DECLARAÇÃO DE VÍCIOS OU DEFEITOS

Ref. ao Pregão N° / _____

A firma / Empresa _____, Sediada na
rua

_____, n.º _____ (cidade)
(estado), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (C.N.P.J) sob n.º _____ por
seu representante legal (_____) DECLARA, sob as penas da lei, que se compromete a
responder pelos vícios ou defeitos do imóvel (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991), ciente
da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

_____, _____ de _____ de _____

Assinatura do responsável pela empresa

Nome do responsável pela empresa



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

ANEXO VII – (MODELO) DECLARAÇÃO DE IMPEDIMENTO DE ORDEM JURÍDICA

Ref. ao Pregão N° ____ / ____

A firma / Empresa _____, Sediada na rua
_____, n.º _____ (cidade)
(estado), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (C.N.P.J) sob n.º _____ por
seu representante legal (_____) DECLARA, sob as penas da lei, a inexistência de impedimento de
ordem jurídica, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

_____, _____ de _____ de _____
Assinatura do responsável pela
empresa Nome do responsável
pela empresa