

## 1 - DO OBJETO

1.1. Futura contratação de serviço de locação tradicional de imóvel, para atender a demanda Locação de estrutura predial para abrigar o Almoxarifado Geral do CBMMS, objeto desta demanda, será destinada para acomodação dos bens de consumo e permanente do Almoxarifado Geral, Diretoria de Apoio Logístico e Diretoria de Proteção Ambiental do CBMMS de modo a propiciar um ambiente de trabalho adequado e que atenda as demandas inerentes das atividades de logística da corporação, no município de Campo Grande/MS , conforme condições, quantidades, especificações e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Especificação	Código	Un. de medida	Qtd.
1	Locação de bem imóvel	0003087	Mês	60

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com prazo relativo ao serviço de operação e manutenção. Conforme o disposto no art. 107 da Lei 14.133/21, os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes;

1.3. A contratação será após a prospecção do mercado imobiliário em Campo Grande/MS, por meio de Chamamento Público, com vistas à futura locação de imóvel tradicional para instalação de unidade do Corpo de Bombeiros Militar, nos termos do art. 3º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/MS n.º 103, de 30 de dezembro de 2022, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência;

1.3.1. Importa mencionar que a IN 103 foi utilizada neste processo como medida de boa prática e orientação, uma vez que não há regulamentação estadual para procedimentos de seleção de imóveis para locação;

1.4. A futura contratação adotará como regime de execução a prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional, nos termos do art. 8º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/MS n.º 103, de 30 de dezembro de 2022; 1.5. O instrumento do contrato conterá o detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação;

## 2 - JUSTIFICATIVA

2. Considerando que o Almoxarifado Geral do CBMMS está atualmente localizado no Quartel do Comando Geral (QCG), Rua Fernando Augusto Correa da Costa,

376, Jardim América, possui aproximadamente 1100 m<sup>2</sup> de área construída, compreendendo em 01 (um) galpão de 900 m<sup>2</sup>, 01 (um) depósito com sala administrativa de 200 m<sup>2</sup>. O referido galpão acomoda todos os materiais e equipamentos que são adquiridos pelo CBMMS, porém está com sua cobertura em madeira comprometida, necessitando de reforma. Nas condições em que se encontra a estrutura de cobertura, o galpão não apresenta segurança de operação para ocupação humana e estocagem de equipamentos e materiais, necessitando mudar de localidade para o início de um processo de reforma do atual almoxarifado. Esse imóvel também abrigará servidores e materiais de TIF vinculados à Diretoria de Proteção Ambiental (DPA).

## **2.1. Análise de alternativas (ETP)**

Conforme demonstrado no ETP, foram avaliadas as seguintes alternativas:

- a) Reforma do imóvel atual, que evidenciou: Elevado custo de intervenção, incerteza quanto à viabilidade estrutural e interrupção das atividades, conforme relatório técnico em anexo.
- b) Aquisição de imóvel, que evidenciou: Alto impacto orçamentário imediato, baixa disponibilidade de imóveis compatíveis e baixa flexibilidade administrativa.
- c) Locação de imóvel, que demonstrou: Rapidez na solução, flexibilidade contratual e menor impacto financeiro inicial.

Conclui-se no ETP que a locação de imóvel para essa demanda é a alternativa mais vantajosa.

## **3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

3.1. Os requisitos da presente contratação, bem como a solução como um todo, encontram-se pormenorizados no Estudo Técnico Preliminar de referência, em especial nos itens 3 e 7 respectivamente; abaixo estão descritos os ambientes necessários:

- 3.1.1. 3 (três) salas para administração;
- 3.1.2. 1 (um) banheiro masculino e 1(um) banheiro feminino;
- 3.1.3. 1 (uma) copa/cozinha;
- 3.1.4. 1 (um) galpão com capacidade aproximada de armazenamento de 850 m<sup>2</sup>;
- 3.1.5. Mínimo de 4 (quatro) vagas de estacionamento;

3.1.6. 1 (um) refeitório;

3.1.7. 1 (uma) sala multiuso;

3.1.8. Pátio com área para manobras;

### 3.2.1. ÁREAS INTERNAS – EDIFICAÇÃO (REFERENCIAL MÍNIMO)

SETOR / AMBIENTE	ÁREA APROXIMADA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Galpão de armazenamento (DAL/DPA)	850,00
Somatório das Salas administrativas (mín. 3)	50,00
Sala administrativa	12,00 (área mínima por sala)
Sala de multiuso	25,00
Copa/cozinha	6,00
Sanitários (masc. e fem.)	10,00
Áreas de circulação e apoio	Variável
<b>TOTAL EDIFICADO ESTIMADO</b>	<b>aprox. 950 m<sup>2</sup></b>

### 3.2.2. ÁREAS EXTERNAS

DESCRIÇÃO	PARÂMETRO MÍNIMO
Vagas de estacionamento	Mínimo de 4 vagas
Pátio de manobras	Área compatível com manobra segura de veículos de grande porte
Área externa total	Conforme configuração do terreno

3.3.O pátio de manobras deverá permitir a circulação e manobra segura de caminhões de incêndio, viaturas operacionais e veículos de carga, considerando raio de giro adequado, resistência do pavimento e ausência de obstáculos que comprometam a segurança das operações.

### 3.4. DO ESTUDO DE LEIAUTE

3.4.1. De acordo com o art. 16, §1º da IN SEGES/ME nº 103/2022, o órgão ou entidade realizará a visita técnica nos imóveis a que se referem as propostas, a fim de verificar a área necessária para funcionamento das atividades, demonstrar a distribuição adequada dos setores, avaliar se o imóvel atende aos fluxos de trabalho e verificar compatibilidade com normas de segurança, acessibilidade e ergonomia, de acordo com os requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

3.4.2. Conforme o previsto no Art. 18., o estudo de leiaute, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Caso haja mais de uma proposta que atenda ao edital do chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido.

### **3.5. GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

3.5.1. Considerando a natureza do objeto, não será exigida garantia para a execução contratual;

### **3.6. DA SUSTENTABILIDADE**

3.6.1. Os possíveis impactos ambientais e as respectivas medidas de tratamento são pormenorizadas no item 12 do Estudo Técnico Preliminar de referência;

### **3.7. CONSÓRCIO**

3.7.1. Será permitida a participação de empresas em regime de consórcio, atendidas as regras estabelecidas no Edital, desde que não haja parcelamento do objeto;

### **3.8. SUBCONTRATAÇÃO**

3.8.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual;

### **3.9. REQUISITOS**

3.9.2. As instalações elétricas da edificação devem ser compatíveis com a instalação de ar condicionados em todos os cômodos, com potência compatível com a área a ser climatizada;

3.9.3. O imóvel deve estar localizado em região contemplada por infraestrutura urbana, como água, energia elétrica, iluminação pública;

3.9.4. A edificação deverá atender aos critérios descritos na norma ABNT NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

3.9.5. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do município;

3.9.6. A edificação deverá conter registro “habite-se”, estar em conformidade com as Normas Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso do Sul e

demais documentações necessárias, nos termos da legislação local, conforme preconizado pela IN SEGES/ME N° 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022.

3.9.7. Os requisitos apresentados fundamentam a contratação do imóvel, assegurando que as instalações possuam os requisitos essenciais de funcionalidade, segurança e conforto, proporcionando um ambiente de trabalho adequado para a eficiência das atividades e o bem-estar dos servidores.

3.9.8. A contratada deverá, ao longo de toda a execução do contrato, atuar de forma a promover o desenvolvimento sustentável. Além disso, deverá manter-se atualizada quanto às mudanças na legislação e às boas práticas sustentáveis, tomando a iniciativa de adotar novos procedimentos legais caso a Administração não o faça. Em nenhuma circunstância poderá se eximir do cumprimento das diretrizes e critérios de sustentabilidade socioambiental. A contratada deverá atender o disposto na Política Estadual de Sustentabilidade nos termos do Decreto n° 15.543, de 9 de junho de 2022.

3.9.9. O locatário deve fornecer garantias a serem exigidas em possível licitação que comprovem sua capacidade de atender todas as obrigações contratuais, de modo a assegurar o cumprimento integral das obrigações por parte da contratada.

3.9.10. Além do descrito, a proposta deverá apresentar:

<b>ITEM</b>	<b>REQUISITO/INFORMAÇÃO</b>
3.9.10.1.	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum;
3.9.10.2.	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa;
3.9.10.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários;
3.9.10.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso;
3.9.10.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. As áreas devem atender aos requisitos mínimos do item 3.1;
3.9.10.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
3.9.10.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias

3.9.10.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município/Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia.
3.9.10.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços:  a) Energia elétrica; b) Telefonia e dados; c) Água encanada;
3.9.10.10	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município;
3.9.10.11	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública;
3.9.10.12	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares;
3.9.10.13	Declaração que concluirá as adequações necessárias antes da assinatura do contrato;
3.9.10.14	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes deste caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta: Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados;
3.9.10.15	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso;
3.9.10.16	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta;
3.9.10.17	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;
3.9.10.18	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato;
3.9.10.19	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes;

### **3.10. REQUISITOS FUNCIONAIS E TÉCNICOS COMPLEMENTARES**

3.10.1. Além das áreas descritas, o imóvel deverá atender aos seguintes requisitos:

- a) Possuir ou ter viabilidade de adaptação de salas e ambientes administrativos, permitindo segregação funcional entre as atividades da DAL e da DPA;
- b) Possuir ou ter viabilidade de adaptação de copa, considerando que os servidores exercem atividades em regime de expediente integral;
- c) Possuir instalações sanitárias em quantidade compatível com o efetivo lotado;
- d) Possuir estrutura existente ou viabilidade de adaptação para instalação de sistemas de climatização, com infraestrutura elétrica compatível; - capacidade de carga elétrica mínima (climatização para todos os ambientes);
- e) Possuir ou permitir a implantação de infraestrutura de rede elétrica, lógica e de telecomunicações, compatível com as necessidades institucionais;
- f) Estar em bom estado de conservação, estruturalmente seguro e plenamente regularizado;
- g) Possuir terreno individualizado e, preferencialmente, murado, considerando a natureza dos bens armazenados;
- h) Localização: estar situado no município de Campo Grande/MS, em região que permita fácil acesso a veículos de grande porte;
- i) Entorno: não estar localizado em proximidade imediata de atividades que ofereçam risco à segurança institucional, tais como postos de combustíveis, depósitos de gases, fábricas de fogos de artifício, estabelecimentos prisionais ou construções irregulares;
- j) Infraestrutura urbana: dispor de acesso à rede elétrica, abastecimento de água, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos;
- k) O imóvel deverá apresentar habite-se, alvarás, certidões negativas de débitos e regularização do Corpo de Bombeiros Militar;
- l) Possibilidade de medição individualizada ou setorizada de consumo de água e energia elétrica, quando tecnicamente viável;

### **3.11. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE**

3.11.1. A presente contratação observará o princípio do desenvolvimento sustentável, nos termos do art. 5º da Lei Federal nº 14.133, de 2021, bem como as diretrizes estabelecidas na Política Estadual de Sustentabilidade, instituída pelo Decreto Estadual nº 15.543, de 9 de junho de 2022, naquilo que for compatível com a natureza do objeto.

3.11.2. Considerando que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel existente, os critérios de sustentabilidade adotados restringem-se a aspectos que possuam nexos diretos com o uso racional de recursos públicos, a redução de impactos ambientais indiretos e a eficiência operacional da ocupação, sem impor exigências desproporcionais ou restritivas à competitividade.

3.11.3. Nesse sentido, o imóvel ofertado deverá atender, preferencialmente, aos seguintes critérios de sustentabilidade, passíveis de verificação objetiva:

a) Disponibilidade de dispositivos ou sistemas que promovam a redução do consumo de água, tais como válvulas de descarga com duplo acionamento, torneiras com fechamento automático ou soluções equivalentes;

b) Utilização de sistemas de iluminação com maior eficiência energética, como luminárias com tecnologia LED ou equivalente, nas áreas internas e externas do imóvel;

c) Emprego de materiais construtivos e de acabamento duráveis, que reduzam a necessidade de manutenções frequentes e, conseqüentemente, a geração de resíduos ao longo do período de ocupação;

d) Existência de área ou espaço destinado à separação básica de resíduos, viabilizando práticas de gestão adequada de resíduos sólidos compatíveis com as atividades administrativas desenvolvidas.

3.11.4. Os critérios de sustentabilidade acima elencados apresentam nexos de pertinência com o objeto da contratação, uma vez que impactam diretamente os custos operacionais, a eficiência do uso do imóvel e a redução de desperdícios de recursos naturais, sem comprometer a funcionalidade, a segurança institucional ou a competitividade do certame.

3.11.5. O atendimento aos critérios de sustentabilidade poderá ser comprovado por meio de vistoria técnica, documentação apresentada pelo proponente ou declaração formal, conforme vier a ser definido no instrumento convocatório e no contrato, assegurando objetividade na avaliação e isonomia entre os interessados.

### **3.12. MATRIZ DE RISCOS**

A presente matriz de riscos estabelece a alocação objetiva de responsabilidades entre as partes, nos termos do art. 22 da Lei 14.133/2021, visando ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato e à adequada gestão dos riscos da contratação.

<b>Nº</b>	<b>Fase</b>	<b>Risco</b>	<b>Alocação do Risco</b>	<b>Tratamento (Medidas Preventivas)</b>	<b>Consequência / Ação de Contingência</b>
1	Planejamento / Seleção	Erros formais, materiais ou omissões no edital	Administração	Revisão técnica e jurídica prévia; utilização de checklists de conformidade	Retificação do edital com reabertura de prazo, conforme art. 55, §1º; sem ônus aos licitantes
2	Planejamento / Seleção	Ausência de interessados (licitação deserta)	Administração	Ampla divulgação; revisão de exigências restritivas	Possibilidade de contratação direta, conforme art. 75, III, "a"
3	Planejamento / Seleção	Exigências excessivas quanto à localização e características do imóvel	Administração	Definição de requisitos mínimos indispensáveis à contratação	Revisão das condições do TR; nova tentativa de contratação ou adoção de dispensa
4	Planejamento / Seleção	Insuficiência de recursos orçamentários	Administração	Compatibilização com PCA e LOA; estimativa realista de custos	Suspensão ou adiamento da contratação até regularização orçamentária
5	Gestão do Contrato	Contratada não atende às condições contratuais	Contratada	Verificação prévia de documentação; exigência de manutenção das condições de habilitação	Notificação para regularização; aplicação de sanções; rescisão contratual, se necessário

6	Gestão do Contrato	Dificuldades na realização da mudança para o novo imóvel	Administração (principal)/ Compartilhado (secundário)	Planejamento logístico detalhado; cronograma de mudança; execução por fases	Reprogramação da mudança; operação provisória; ajuste de prazos, se necessário
7	Gestão do Contrato	Divergência entre valor proposto e valor avaliado do imóvel	Compartilhado	Realização de laudo de avaliação prévio; pesquisa de mercado; transparência quanto ao valor máximo aceitável	Negociação para adequação; impossibilidade de contratação acima do valor avaliado; reavaliação técnica ou fracasso da contratação

#### **4 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

4.1. Será adotado o regime de execução por locação tradicional nos termos do Art. 8º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022;

4.2. A vigência contratual será de 05 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com prazo relativo ao serviço de operação e manutenção. Conforme o disposto no art. 107 da Lei 14.133/21, os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

4.3. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato, considerando a finalidade e justificativa do objeto deste Termo de Referência.

4.4. O imóvel deve possuir área útil compatível com a definida no estudo de necessidades construído com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional, contemplando a quantidade e distribuição de compartimentos de acordo com a demanda do órgão.

4.5. As instalações elétricas de baixa tensão, incluindo iluminação e tomadas, deverão estar em conformidade com as normas técnicas da ABNT como é caso da NBR 5410, NBR 5413, NBR 6880 e NBR 7288, bem como com os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local. Deve haver iluminação e aeração adequadas em todos os compartimentos habitáveis, com janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com o exterior ou com áreas abertas. As instalações elétricas da edificação devem ser compatíveis com a instalação de ar condicionados em todos os cômodos, com potência compatível com a área a ser climatizada;

4.6. O imóvel deverá contar com banheiros em número compatível com a lotação prevista no estudo de necessidades, conforme quadro presente neste tópico, atendendo às exigências do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional. Os banheiros devem estar em perfeitas condições de uso, sem vazamentos, trincas ou danos, e equipados com todos os acessórios necessários ao bom uso.

4.7. O imóvel deve dispor de infraestrutura de rede lógica para atender às necessidades de conectividade dos computadores, telefones e demais equipamentos tecnológicos do órgão, assegurando a funcionalidade dos sistemas administrativos.

4.8. As paredes e lajes devem estar livres de imperfeições, infiltrações, rachaduras, trincas ou patologias oriundas de sistemas estruturais ou instalações defeituosas, e devidamente pintadas, sem imperfeições.

## **5 - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E CONTRATADO**

### **5.1. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:**

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

5.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

5.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

5.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO nota fiscal/fatura ou documento correlato discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

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

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

5.1.9.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

5.1.9.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

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

5.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

5.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

5.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

5.1.13 Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar condicionado, às suas expensas;

5.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

5.1.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

5.1.16. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

5.1.18. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes do instrumento convocatório e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

5.1.19. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

5.1.20. Reparar, corrigir, remover, reconstruir, substituir ou refazer, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, o serviço nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

5.1.21. Responsabilizar-se por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

5.1.22. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

5.1.23. Indicar preposto para representá-lo durante a execução do contrato, e manter comunicação com representante da Administração para a gestão do contrato;

5.1.24. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

5.1.25. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;

5.1.26. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência

Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116, da Lei n.º 14.133, de 2021);

5.1.27. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

5.1.28. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das exigências deste Termo de Referência, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

5.1.29. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

5.1.30. Paralisar, por determinação do contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;

5.1.31. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

5.1.32. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;

5.1.33. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do contratante;

5.1.34. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.

## **5.2. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:**

5.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;

5.2.2. 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;

5.2.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

5.2.3. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.2.4. 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;

5.2.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

5.2.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, que não façam parte dos desgastes normais do uso rotineiro;

5.2.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

5.2.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

5.2.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

5.2.10.1. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

5.2.10.2. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

5.2.10.3. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

5.2.10.4. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

5.2.10.5. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

5.2.10.6. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

5.2.10.7. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

5.2.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

5.2.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.2.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

5.2.14. Levar o contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

5.2.15. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o instrumento convocatório e seus anexos;

5.2.16. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado, corrigido ou refeito, no total ou em parte, às suas expensas;

5.2.17. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado, inclusive quanto à continuidade da prestação dos serviços, que não deve ser interrompida, ressalvados os casos de força maior justificados e aceitos pelo Contratante.

5.2.18. Comunicar a empresa para emissão de nota fiscal /fatura ou documento correlato quanto à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;

5.2.19. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no Termo de Referência;

5.2.20. Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e no instrumento convocatório;

5.2.21. Cientificar o órgão de representação judicial para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;

5.2.22. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

5.2.23. Responder eventuais pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

5.2.24. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

5.2.25. Ao término da locação, após a vistoria da AGESUL - Agência Estadual de Gestão de Empreendimentos/Junta de Avaliação do Estado (JAE), fica o Locatário responsável pelo pagamento da indenização para custear as possíveis manutenções e/ou reformas necessárias para adequar o imóvel ao estado inicial da execução do contrato, conforme laudo expedido pela AGESUL/JAE.

5.2.26. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato;

## **6 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

6.1. A Gestão e fiscalização do contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução;

6.1.1. O fiscal anotarà 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;

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

6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) gestor e fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, observado o disposto no art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 e o respectivo regulamento pelo Decreto Estadual nº 15.938, de 2022.

6.3. Compete ao gestor do contrato o exercício das atribuições descritas no art. 15 do Decreto Estadual nº 15.938, de 2022.

6.4. Compete ao fiscal do contrato o exercício das atribuições descritas no art. 16 do Decreto Estadual nº 15.938, de 2022.

6.5. Os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato serão designados nos termos do art. 6º, 7º e 8º, todos do Decreto Estadual n.º 15.938, de 2022.

6.6. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

I – As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

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

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

IV - O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato.

6.7. Conforme o inciso anterior, o LOCADOR indicará um encarregado para representá-lo na execução do contrato;

## **7 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, PAGAMENTO E REAJUSTE**

### **7.1. DA LIQUIDAÇÃO**

7.1.1. Apresentado o documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022;

7.1.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021;

7.1.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO;

7.1.3. O instrumento de cobrança deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021;

7.1.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018);

7.1.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante;

7.1.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos;

7.1.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa;

7.1.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF;

## **7.2. DO PAGAMENTO**

7.2.1. O pagamento, decorrente do fornecimento do objeto do Contrato, será efetuado mediante crédito em conta corrente, no prazo de até 30 dias, contados da liquidação.

7.2.2. O documento de cobrança da Contratada será mediante nota fiscal/fatura ou documento correlato, cujo crédito será realizado na conta corrente indicada pela Contratada.

7.2.3. Caso se constate erro ou irregularidade na nota fiscal/fatura ou documento correlato, a Contratante, a seu critério, poderá devolvê-la para as devidas correções, ou aceitá-la, com a glosa da parte que considerar indevida, nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

7.2.3.1. Na hipótese de devolução, a nota fiscal/fatura ou documento correlato será considerado como não apresentado, para fins de atendimento das condições contratuais.

7.2.4. A Contratante não pagará, sem que tenha autorização prévia e formal, qualquer compromisso que lhe venha a ser cobrado diretamente por terceiros, sejam ou não instituições financeiras.

7.2.5. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pela Contratada, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

7.2.6. A Contratante efetuará retenção, na fonte, dos tributos e contribuições sobre todos os pagamentos devidos à Contratada, na forma da legislação aplicável.

7.2.7. A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

7.2.7.1. Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões, a Contratada será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

7.2.7.2. O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem

7.2.7.3. poderá ser prorrogado uma única vez e por igual período, a critério da Contratante.

7.2.7.4. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do prestador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.2.7.5. Persistindo a irregularidade, a contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

7.2.8. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária;

7.2.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado;

7.2.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

7.2.10.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente;

7.1.11. Será efetuada a glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a contratada:  
7.1.11.1. não produziu os resultados acordados neste Termo de Referência;  
7.1.11.2. deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida no neste Termo de Referência;

7.1.11.3. deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou os utilizou com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

7.1.12. Em se tratando de execução de recursos da União decorrente de transferência voluntária, as regras de pagamento atenderão ao regramento próprio editado por aquele ente.

### **7.3. DO REAJUSTE**

7.3.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel;

7.3.2. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados a pedido do contratado, mediante a aplicação, pelo contratante, do menor dos seguintes índices:

7.3.2.1. Índice Geral de Preços – Mercado(IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas–FGV;

7.3.2.2. Índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo);

7.3.3. O índice será aplicado exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;

7.3.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;

7.3.5. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s);

7.3.6. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s);

7.3.7. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor;

7.3.8. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo;

7.3.9. O reajuste será realizado por apostilamento;

## **8 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

### **8.1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

8.1.1. Será realizada a prospecção de mercado será realizada por meio de Chamamento Público, nos termos do Capítulo III da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022; 8.1.2. São fases do Chamamento Público, nos termos do art. 11 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022:

8.1.2.1. a abertura, por meio de publicação de edital;

8.1.2.2. a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

8.1.2.3. a avaliação e estudo de leiaute;

8.1.2.4. a seleção e a aprovação das propostas de locação;

8.1.3. Em caso de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, será utilizado o critério de julgamento menor preço, conforme Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103/2022 c/c Instrução Normativa SEGES/ME n.º 73/2022. 8.2. HABILITAÇÃO

8.2.1. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

8.2.2. Para fins de HABILITAÇÃO JURÍDICA, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

I - Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

II. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/ptbr/empreendedor>;

III - Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

IV. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

V. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

VI. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de

Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

VII. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.

VIII. Agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário, nos termos do art. 2º, §3º, do Decreto nº 11.802/2023.

IX. Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 2.110/2022 (arts. 15 a 17 e 146). 8.2.2.1. No caso de ME e EPP que queira usufruir dos benefícios da Lei Complementar federal n. 123/2006 e da Lei Complementar estadual n. 303/2022: certidão simplificada original da Junta Comercial da sede da licitante ou documento equivalente, além de declaração escrita, sob as penas da lei, de que cumpre os requisitos legais de qualificação da condição de microempresa ou de empresa de pequeno porte estando apta a usufruir dos benefícios previstos nos art. 42 a art. 49 da Lei Complementar nº 123/2006;

8.2.2.1.1. Havendo dúvidas sobre o enquadramento do interessado na condição de microempresa ou de empresa de pequeno porte, considerando os parâmetros estabelecidos no art. 3º da Lei Complementar n. 123/2006, poderá ser solicitado da licitante a apresentação dos documentos contábeis aptos a demonstrar a correção e a veracidade de declaração de seu enquadramento;

8.2.3. Para fins de HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos:

I. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

II. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo à sede da interessada, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III. Prova de regularidade fiscal, nos seguintes termos: a) certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que comprove a regularidade fiscal do interessado referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados; b) independentemente da sede ou domicílio do interessado, certidão emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado de Mato Grosso do Sul (SEFAZ) ou pela Procuradoria-Geral do Estado de Mato Grosso

do Sul (PGE) que comprove a regularidade do interessado referente a todos os créditos tributários estaduais e à Dívida Ativa do Estado por elas administrados;

IV. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

VI. Certidão negativa de Débito com o INSS;

VII. CEIS - Portal da Transparência;

VIII. CADIN - no SIAFI;

8.2.3.1. As microempresas (ME), empresas de pequeno porte (EPP) ou equiparada deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que esta apresente alguma restrição.

8.2.3.1.1. Constatada a existência de alguma restrição no que tange à regularidade fiscal e trabalhista, a ME/EPP/Equiparada será convocada para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, comprovar a regularização. O prazo poderá ser prorrogado por igual período, a critério da Administração Pública, quando requerida pela interessada, mediante apresentação de justificativa.

8.2.3.1.2. A não regularização fiscal e trabalhista no prazo previsto no subitem 8.2.3.1.1 implicará na decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, sendo facultado ao órgão ou entidade responsável pelo processo licitatório convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, ou revogar a licitação.

8.2.3.2. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal. 8.2.3.3. O interessado ainda deverá apresentar:

8.2.3.3.1. Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

8.2.3.3.2. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

8.2.3.3.3. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

8.2.3.3.4. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

8.2.3.3.5. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

8.2.3.3.6. Fotocópia do comprovante de residência em nome do proprietário / representante legal;

8.2.3.3.7. Cópia do IPTU;

8.2.3.3.8. Cópia atualizada da matrícula do imóvel com a averbação da área construída;

8.2.3.3.9. Fotocópia autenticada da Certidão de casamento /Certidão de Óbito/ Termo de nomeação de inventariante;

8.2.3.3.10. Fotocópia autenticada do R.G. e CPF do proprietário/representante legal. Se for o caso deve ser encaminhado fotocópia autenticada do R.G. e CPF do cônjuge;

8.2.3.3.11. Fotocópia atual da conta de água e energia do imóvel a ser locado;

8.2.3.3.12. Croqui ou planta baixa do imóvel;

8.2.3.3.13. Proposta, por escrito do proprietário com o valor pretendido para a locação, que deverá ter validade mínima de 180 dias, de modo que, não havendo indicação, será considerada como tal;

8.2.3.3.14. Dados Bancários (banco, Agência e conta corrente), telefones e e-mails para contato;

8.2.3.3.15. Certidões Negativas Municipal, Estadual, Federal e Trabalhista em nome do Locador/representante legal;

8.2.3.3.16. Situação cadastral CPF do Locador/representante legal;

8.2.3.3.17. Laudo de Vistoria do Imóvel.

8.4. Não será aceita proposta de postulante que não atenda a regularidade documental de que trata o item anterior. A proposta deverá apresentar, de maneira explícita, as especificações do objeto, conforme os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos, incluindo o prazo para a entrega do imóvel com as adaptações necessárias e a identificação dos responsáveis legais para a assinatura do contrato;

8.5. Não poderão participar da licitação ou da execução do contrato, direta ou indiretamente, todos aqueles elencados no Art. 14 da Lei 14.133/21, sem prejuízo às demais legislações pertinentes;

8.6. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Corpo de Bombeiros Militar, a Secretaria de Estado Justiça e Segurança Pública poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

8.7. No caso do resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, deverá ser observado o disposto no Art. 21 do referido documento;

## **9 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

9.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário a ser realizado pelo processo de Chamamento Público. Assim, será possível identificar a oferta de imóveis que atendam aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

9.2. A seleção e aprovação das propostas se condicionará à elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, considerando as propostas encaminhadas pelas postulantes;

9.3. O laudo de avaliação de que trata o item anterior deverá ser confeccionado pela Junta de Avaliação do Estado, nos termos do Inciso VI, Art. 1º do Decreto nº 12.314, de 17 de maio de 2007;

9.4. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo;

## **10 - PARTICIPAÇÃO DE MICROEMPRESA E EMPRESA DE PEQUENO PORTE**

10.1. A Lei Complementar n. 123/2006 confere tratamento diferenciado e simplificado à participação de ME e EPP e deve ser obrigatoriamente aplicada nas contratações da Administração Pública, conforme art. 47 da LC n. 123/2006, caso atendidos os requisitos da referida Lei Complementar.

10.2. Conforme art. 48 da LC n. 123/2006, para o cumprimento do disposto no art. 47 da LC n. 123/2006, a administração pública:

I - deverá realizar processo licitatório destinado exclusivamente à participação de microempresas e empresas de pequeno porte nos itens de contratação cujo valor seja de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais);

II - poderá, em relação aos processos licitatórios destinados à aquisição de obras e serviços, exigir dos licitantes a subcontratação de microempresa ou empresa de pequeno porte;

III - deverá estabelecer, em certames para aquisição de bens de natureza divisível, cota de até 25% (vinte e cinco por cento) do objeto para a contratação de microempresas e empresas de pequeno porte.

10.3. Considerando que o objeto da contratação possui natureza indivisível, o inciso III do item 10.2. não se aplica para a presente contratação.

10.4. Para cálculo do valor de referência da contratação, será considerado o disposto do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

10.5. O disposto nos arts. 47 e 48 da Lei Complementar n. 123/2006 não se aplica nos casos previstos nos incisos I, II e III, do art. 49 da LC n. 123/2006.

## 11 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da contratação da presente licitação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Dotação			
Funcional Programática	Natureza de Despesa	Fonte de Recurso	Exercício
10.31901.06.181.2209.6118.0004	33903910	0175980931	2025

Dotação			
Funcional Programática	Natureza de Despesa	Fonte de Recurso	Exercício
10.31101.06.181.2209.6064.0008	33903910	0150000001	2025

11.2. O locatário reserva-se o direito de, a seu critério, utilizar ou não a totalidade da reserva orçamentária prevista.

11.3. As despesas efetuadas no próximo exercício correrão à conta do respectivo orçamento, dentro da mesma programação financeira.

## 12 - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Depois de celebrado o contrato, a contratada será responsabilizada administrativamente pelas infrações descritas neste Termo de Referência.

12.1.1. A disciplina das infrações cometidas no procedimento licitatório deve observar o disposto em Edital.

12.2. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

12.2.1. der causa à inexecução parcial do contrato;

12.2.2. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.2.3. der causa à inexecução total do contrato;

12.2.4. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

12.2.5. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

12.2.6. praticar ato fraudulento na execução do contrato;

12.2.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.2.8. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2.9. entregar objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas;

12.3. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar à contratada as sanções previstas nos incisos I, II, III e IV do art. 156.

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

12.1.2. Infrações relacionadas à gestão do contrato	
Infrações	Sanções aplicáveis
- Dar causa à	Advertência (art. 156, inciso I e § 2º) cumulativamente

<p>inexecução parcial do contrato (art. 155, inciso I);</p>	<p>com multa (art. 156, inciso II, § § 3° e 7°)</p>
<p>- Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo (art. 155, inciso II);</p> <p>- Dar causa à inexecução total do contrato (art. 155, inciso III);</p> <p>- Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado (art. 155, inciso VII, e art. 162);</p>	<p>Impedimento de licitar e contratar (art. 156, inciso III e § 4°) no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de três anos cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, § §3° e 7°) ou declaração de inidoneidade, quando a infração justificar imposição de penalidade mais grave que o impedimento de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de três anos e máximo de seis anos (art. 156, inciso IV e § 5°) cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, § § 3° e 7°). O caso de atraso injustificado da execução do objeto, a multa será moratória (art. 162)</p>
<p>- Prestar declaração falsa durante a execução do contrato (art. 155, inciso VIII);</p> <p>- Praticar ato fraudulento na execução do contrato (art. 155, inciso IX);</p> <p>- Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza (art. 155, inciso X);</p> <p>- Praticar ato lesivo previsto no art. 5° da LEI n° 12.846/2013 (art. 155, inciso XII);</p>	<p>Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção (art. 156, inciso IV e § 5°) cumulativamente com multa (art. 156, inciso II, § § 3° e 7°)</p>

12.4. Será aplicada MULTA MORATÓRIA nas hipóteses de atraso injustificado na execução do contrato, na seguinte forma:

12.4.1. de 0,5 % (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez)dias;

12.4.2. de 0,5 % (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 5 % (cinco por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição de possível garantia.

12.5. A MULTA COMPENSATÓRIA será aplicada nas hipóteses de descumprimento de obrigações contratuais ou decorrentes de atos praticados no procedimento licitatório, por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, sendo estabelecida em razão do grau de importância da obrigação desatendida, objetivando-se a compensação das eventuais perdas nas quais a Administração tenha incorrido, nos percentuais estabelecidos no Decreto nº 16.189, de 17 de maio de 2023:

Infração (Subitens)	Percentual da multa
12.2.1.	20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela do objeto não executada
12.2.2.	de 20% (vinte por cento) a 30% (trinta por cento) sobre o valor contratado
12.2.3.	
12.2.4.	
12.2.5.	
12.2.6.	
12.2.7.	
12.2.8.	
12.2.9.	

12.5.1. Na hipótese do subitem 12.2.1, a sanção de multa compensatória poderá atingir o percentual de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da parcela do objeto não executada nas hipóteses de que trata o inciso § 1º do art. 35 do Decreto 16.189, de 17 de maio de 2023.

12.6. As penalidades de multa moratória e multa compensatória não serão cumuladas.

12.7. A multa moratória poderá ser convertida em multa compensatória, observado o disposto no art. 162 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

12.8. Quaisquer multas aplicadas deverão ser recolhidas junto ao órgão competente no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados de sua publicação no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso do Sul, podendo, ainda, ser descontadas de qualquer fatura ou crédito existente, a critério da licitante.

12.9. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

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

12.11. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente;

12.12. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo previsto em legislação, a contar da data do recebimento da comunicação enviada;

12.13. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 12.2.2, 12.2.3 e 12.2.4, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta com o Estado de Mato Grosso do Sul, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, obedecida a seguinte gradação definida no art. 4º do Decreto nº 16.189, de 17 de maio de 2023:

Infração (Subitens)	Pena
12.2.2.	impedimento pelo período de até dois anos.
12.2.3.	impedimento pelo período de até três anos.
12.2.4.	impedimento pelo período de até um ano.

12.14. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 12.2.5, 12.2.6, 12.2.7 e 12.2.8, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e

máximo de 6 (seis) anos, obedecida a seguinte gradação definida no art. 5º do Decreto nº 16.189, de 17 de maio de 2023:

Infração (Subitens)	Pena
12.2.5.	declaração de inidoneidade de até cinco anos.
12.2.6.	
12.2.7.	declaração de inidoneidade de até seis anos.
12.2.8.	

12.15. Será aplicada a sanção de que trata o subitem 12.14 deste Edital nas infrações administrativas previstas nos itens 12.2.2, 12.2.3 e 12.2.4 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar.

12.16. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa;

12.17. Na aplicação das sanções serão considerados:

12.17.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

12.17.2. as peculiaridades do caso concreto;

12.17.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

12.17.4. os danos que dela provierem;

12.17.5. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159);

12.18. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei no 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.19. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado 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 (art. 14, inciso IV, da Lei n.o 14.133, de 2021).


12.20. Os aspectos relacionados à aplicação da sanção, tais como a dosimetria, a cumulação, o cometimento de mais de uma infração em uma mesma licitação ou relação contratual e a soma de diversas sanções aplicadas a uma mesma empresa e derivadas de licitações e contratos distintos, deverá observar o disposto nos arts. 34 a 38 do Decreto nº 16.189, de 17 de maio de 2023.

12.21. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.


12.22. O procedimento para aplicação das sanções seguirá o disposto no Capítulo III do Decreto nº 16.189, de 17 de maio de 2023.

Campo Grande - MS, na data da assinatura.


EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Documento assinado digitalmente  
 **NOEL MARQUES DA SILVA**  
Data: 30/04/2026 13:24:13-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Noel **Marques** da Silva - 1º TEN QAOBM  
Mat.: 104.797-021

Documento assinado digitalmente  
 **CAMILA LOPES ZEQUINI RODRIGUES ARAUJO**  
Data: 30/04/2026 13:14:39-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Camila Lopes **Zequini** Rodrigues Araujo - 2º TEN QOEBM  
Mat.: 495.765-021

Documento assinado digitalmente  
 **ALEXANDER VINICIUS DE SOUZA SANTOS**  
Data: 04/05/2026 10:51:00-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Alexander** Vinicius de Souza Santos - CB QPBM  
Mat.: 423.728-021