



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro – Pirapora – MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



PROCEDIMENTO AUXILIAR DE LICITAÇÃO Nº 134/2023 CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2023

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS A ATENDER À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Pirapora, Estado de Minas Gerais, sediada Rua Antônio Nascimento, nº. 274 – Centro, na cidade de Pirapora, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 23.539.463/0001-21, através da Comissão Permanente de Contratação, regularmente nomeada pela Portaria nº 104 de 12 de maio de 2023, torna público, a Realização de CHAMAMENTO PÚBLICO para eventual **locação de imóveis**, nos termos das Leis nº 8.245/1991 e 14.133/2021, Decreto Municipal nº 134/2023 e demais legislações aplicáveis, mediante as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1. DO OBJETO

1.1 Chamamento público para a **prospecção do mercado imobiliário**, com vistas à locação de imóveis que atendam aos interesses da Secretaria Municipal de Educação– SEMED, para instalação da sede Administrativa da Secretaria e também para instalação da Creche Municipal do Bairro Sagrada Família.

2. CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

2.1 Poderão participar deste chamamento público, pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto deste chamamento público e que atendam às condições exigidas neste Edital.

2.2. Não poderão participar deste certame:

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

2.2.2 O impedimento disposto no item acima, 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.

2.2.3. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

2.2.4. pessoa física ou jurídica 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, conforme disposto no inciso IV do art. 14 da Lei nº 14.133/2021, sendo que a alteração do contrato social no curso do certame não descaracteriza a vedação e constitui indício de simulação e fraude à licitação.

3. DA REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro – Pirapora – MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



3.1. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados deverão ser praticados por representante legal que, devidamente credenciado, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.

3.2. Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

4. DA DATA E DA FORMA DE RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS/HABILITAÇÃO

4.1 O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do Município.

4.2. As propostas de preço e a documentação para habilitação deverão ser endereçadas ao Setor de Licitações- Comissão Permanente de Contratação para o endereço situado à Rua Antonio Nascimento, 274 – Centro, ou ainda protocolados no Setor de Protocolo desta Prefeitura, no horário de 12:00 às 17:00 horas, **em, no máximo, um dia antes ao agendamento da sessão.**

4.3 As propostas deverão ser enviadas, **até as 17:00h do dia 26 de fevereiro de 2024**, horário de Brasília, e deverão seguir o Modelo de Proposta do Anexo II deste Edital.

4.4 . Não serão consideradas as propostas enviadas após a data e horário limites constantes no item sobreposto.

4.5. Os conjuntos de documentos relativos à habilitação e à proposta de preços deverão ser entregues em envelopes fechados e lacrados, rubricados no fecho e identificados com o nome completo da pessoa física/jurídica, endereço e número do telefone, conforme abaixo:

FORMA DE IDENTIFICAÇÃO DOS ENVELOPES:

ENVELOPE Nº 01 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2023

NOME COMPLETO PESSOA FÍSICA/JURÍDICA

ENDEREÇO COMPLETO E O NÚMERO DO TELEFONE.

ENVELOPE Nº 02 – PROPOSTA COMERCIAL

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2023

NOME COMPLETO PESSOA FÍSICA/JURÍDICA

ENDEREÇO COMPLETO E O NÚMERO DO TELEFONE.

4.6 Os envelopes serão abertos em sessão pública a acontecer em 27 de fevereiro às 13:00 horas, na sala de Licitações da Prefeitura Municipal de Pirapora. As licitantes que desejarem entregar os envelopes Documentos de Habilitação e Proposta de Preço na data e hora fixados para a sessão pública de abertura do certame deverão se dirigir ao local da referida sessão, qual seja, Rua Antônio Nascimento, 274 – Centro, antes do horário definido para início da sessão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro – Pirapora – MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



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

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

4.9 A proposta deverá ter validade de no mínimo 60 (sessenta) dias.

5. DA HABILITAÇÃO

5.1. Para habilitação, os interessados deverão apresentar os documentos relacionados abaixo:

5.1.1 da identificação do proprietário do imóvel:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); se pessoa jurídica

c) Registro comercial, no caso de microempresário individual;

d) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

e) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

f) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e a Seguridade Social, mediante apresentação de Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

g) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Estado;

h) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria competente do Município;

i) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, emitida pela Caixa Econômica Federal;

j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista, expedida pelo TST;

k) Declaração conjunta de inidoneidade; não emprega menor- art. 7º, inc. XXXIII da CF e relação de parentesco, conforme art. 123 da Lei Orgânica Municipal, conforme modelo constante no Anexo IV deste Edital.

5.1.2 – Dos documentos relativos ao imóvel

a) Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal n.º 6.015, de 1973:

b) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades da instituição, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



b) no caso previsto na alínea “B”, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de aplicação de multa prevista nos arts. 155, inciso II, e 156, inciso II e §3º, todos da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

d) certidão Negativa de Débitos Tributários do imóvel;

e) comprovante de quitação das contas de água e luz do imóvel que se pretende locar (últimos dois meses);

f) instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado;

g) croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação;

h) declaração atestando que não há, acerca do 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, de acordo com o Anexo III deste Edital.

5.2 Os documentos de habilitação exigidos neste Edital poderão ser entregues em original ou cópia autenticada nos termos do edital, desde que perfeitamente legíveis.

5.3. Serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento de substituição aos documentos exigidos no item 5 do presente Edital.

6. DA ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1 As Especificações dos imóveis estão contidas no item 1.4 do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

6.2 Por se tratar de imóvel alugado e não construído de acordo com a tipificação para esse serviço, não havendo disponibilidade de imóvel que apresente essas características, poder-se-á realizar a locação de imóvel mais próximo desta realidade.

6.3 Os imóveis apresentados estarão condicionados à avaliação técnica das características arquitetônicas a ser realizada pela Secretaria Municipal de Educação;

6.4 A edificação deverá apresentar sistema racional de execução, permitindo reformas e mudanças de uso, bem como apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança.

6.5 A estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

6.6 A área de localização dos imóveis deverá possuir boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, de preferência em proximidade à pontos de ônibus;

6.7 O imóvel deverá ainda atender aos condicionantes estabelecidos no Termo de Referência anexo, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

7. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



7.1 Para fins de habilitação, a Comissão Permanente de Contratação realizará a verificação dos documentos habilitatórios nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões que constitui meios legais de prova.

7.2 Para análise dos documentos técnicos e das propostas comerciais, a Comissão Permanente de Contratação solicitará à Secretaria Municipal de Educação, manifestação por meio de parecer conclusivo, quanto às propostas apresentadas.

7.3 A critério da Comissão Permanente de Contratação, poderão ser solicitadas aos interessados, a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

7.4. As propostas serão analisadas em 2 (duas) etapas distintas e subsequentes:

Etapa 1 – A Comissão Permanente de Contratação realizará a verificação ao atendimento dos requisitos obrigatórios quanto às exigências de entrega de proposta e habilitação, constantes **no Item 4 e 5 do Edital, de caráter eliminatório.**

Etapa 2 – A Secretaria Municipal de Educação, através de Comissão nomeada por eventual portaria, realizará a verificação ao atendimento aos requisitos obrigatórios quanto às exigências e especificações mínimas do imóvel, constantes no Item 6 deste Edital, de caráter eliminatório.

7.5. A qualquer momento durante a análise das propostas, as Comissões julgadoras se reservam no direito de realizar questionamentos sobre o imóvel, via e-mail ou telefone, além de realizar reuniões com o preposto do proponente da proposta (presenciais ou por meio de videoconferência) e realizar vistorias no imóvel.

8. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário, e em caso de aproveitamento do Chamamento em tela, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

8.2 A(s) proposta(s) selecionada(s) passarão por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

8.3 Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata **caput**, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

8.4 O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento ao público



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo Corpo de Bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

8.5 Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

8.6. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas.

8.7 O estudo de leiaute, na forma definida no item 8.4, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

8.8 Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV do Decreto Municipal nº 134/2023.

8.8.1 Para aplicação dos critérios de julgamento elencados nos incisos I e II, deverá ser observado o disposto no Decreto Municipal nº 051 de 28 de abril de 2023.

8.9 Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V do Decreto Municipal nº 134/2023.

8.10. As obrigações decorrentes serão formalizadas por termo do Contrato, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Pirapora, a ser denominada LOCATÁRIA, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/1991 e supletivamente pela Lei nº 14.133/2021 e demais normas legais pertinentes.

8.11. Deverá ser feita a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais do locatário.

8.12. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

8.13. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



9. DA HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO

9.1 O resultado deste chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do Município de Pirapora.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 O presente chamamento público não importa, necessariamente, em contratação, podendo a Prefeitura Municipal de Pirapora revogá-lo, no todo ou em parte, por razões de interesse público, derivadas de fato superveniente comprovado, ou devendo anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação, mediante ato escrito e fundamentado, disponibilizado no sistema para conhecimento dos licitantes.

10.2 Todos os atos deste chamamento, serão publicados no PNCP, conforme previsto no art. 54 da Lei 14.133/2021, sendo o extrato do edital publicado em diários oficiais e divulgado no site www.pirapora.mg.gov.br – link Licitações.

10.3 - Fica eleito o foro da Comarca de Pirapora, Estado de Minas Gerais, para dirimir eventuais conflitos de interesses decorrentes desta licitação, valendo esta cláusula como renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

10.4 O presente edital e seus anexos poderão ser examinados e adquiridos na íntegra através do site www.pirapora.mg.gov.br – link: Licitações.

11. ANEXOS

11.1. Constituem-se anexos deste edital:

11.1.1. Anexo I – Termo de Referência;

11.1.2. Anexo II – Formulário Padrão de Proposta;

11.1.3. Anexo III – Modelo de declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo;

11.1.4. Anexo IV – Modelo de declaração de que a empresa não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores;

11.1.5. Anexo V – Modelo de declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária;

Pirapora, _____ de _____ de 2023.

Poliana Alves Araújo Martins
Agente de Contratação



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO

Chamamento público para a **prospecção do mercado imobiliário**, com vistas à locação de imóveis que atendam aos interesses da Secretaria Municipal de Educação- SEMED, para instalação da sede Administrativa da Secretaria e também para instalação da Creche Municipal do Bairro Sagrada Família.

1.2. DA NATUREZA DO OBJETO

1.2.1 O objeto em questão é caracterizado como bens e serviços comuns, pois os padrões desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

1.3 DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E PRAZO CONTRATUAL

1.3.1 Estima-se a locação dos imóveis, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, nos moldes da Lei Federal nº 14.133, de 2021 e Lei Federal nº 8.245, de 1991.¹

1.4 ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO OBJETO

1.4.1 DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SEMED.

1.4.1.1 O imóvel deve conter no mínimo 900 mts² de área interna construída em alvenaria, com área composta de hall de entrada, salas administrativas, banheiros, almoxarifado e copa, que garanta proteção das pessoas e dos materiais das intempéries do clima e do ambiente (chuva, sol, vento, poeira, calor, etc.), com áreas divididas a seguir:

SETORES	QUANTIDADE DE SERVIDORES	NÚMERO DE SALAS	QUANTIDADE MTS ² POR SALA	TOTAL MTS
Pedagógico Ensino Infantil	05	01	22	22
PEDAGÓGICO ENSINO	17	03	22	66

¹Nos termos da Orientação Normativa/AGU nº6, de 01.04.2009 (DOU de 07.04.2009, S. 1, p.13), da Decisão TCU 828/2000 – Plenário, da Lei nº 14.133/2021, arts. 131, 41, 48 e 91, §4º e da Lei nº8.245/1991, art. 51 a 57, “A vigência do contrato de locação do imóvel, no qual a Administração Pública é LOCATÁRIA, rege-se pelo art. 51 da Lei nº8.245, de 1991, e do conteúdo contido na Lei nº 14.133, de 2021”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



FUNDAMENTAL				
FINANCEIRO/ ADMINISTRATIVO	16	05	22	110
SALA T.I	01	02	22	44
PLANEJAMENTO	03	01	22	22
TRANSPORTE ESCOLAR	16	01	22	22
MERENDA ESCOLAR	02	01	22	22
PSICOLOGIA ESCOLAR	02	01	22	22
INSPEÇÃO ESCOLAR	04	01	22	22
GABINETE	03	02	22	44
BANHEIRO FEMININO	06	06	05	15
BANHEIRO MASCULINO	03	03	05	15
COPA	05	01	22	22
ALMOXARIFADO	06	01	400	400
DIRETORIA DE PROJETOS	04	01	22	22
DIRETORIA DE ENSINO EXTENSÃO	05	01	22	22

1.4.1.2 Possuir área externa para guarda de no mínimo **09(nove)** veículos de uso da secretaria;

1.4.1.3 O imóvel deve estar situado em boa localização, próximo à área central, permitindo fácil acesso a população e aos servidores;

1.4.1.4 O imóvel deverá ser acessível a portadores de necessidades especiais e da pessoa com deficiência, conforme lei nº Lei nº 6.637, de 2020, NBR



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



9050/2020, e Lei nº 6.138/2018 e seu Decreto Regulamentador nº 43.056/2022, assegurando a integração social e o pleno exercício dos direitos individuais e coletivos.

1.4.1.5 O imóvel deverá ser dotado de documentação regular composta por Carta de Habite-se, Escritura do Imóvel, Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis, comprovantes de pagamento IPTU, documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais;

1.4.1.6O imóvel deverá possuir seguro contra incêndios e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, nos termos do inciso VII do art.22 da lei nº 8.245, de 18 de outubro de1991, enquanto persistir a locação;

1.4.1.7 O LOCADOR é obrigado a exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos a contratação da apólice de seguro.

1.4.2 DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CRECHE MUNICIPAL DO BAIRRO SAGRADA FAMÍLIA

1.4.2.1 O imóvel deve conter no mínimo 250 mts²de área interna construída em alvenaria, que possam ser organizados de acordo com os Padrões Nacionais de Qualidade para Educação Infantil (Brasil,2018) e o Projeto Pedagógico na Educação Infantil, respeitadas as capacidades e necessidades de desenvolvimento das crianças de 0 (zero) a 5(cinco) anos.

1.4.2.2 Os espaços internos e externos deverão atender as diferentes funções na Educação Infantil, contemplando ventilação, temperatura, iluminação, tamanho suficiente.

1.4.2.3 O imóvel deve ser situado **obrigatoriamente no bairro Sagrada Família** e possuir, no mínimo, as características abaixo com metragens aproximadas:

- 1sala/sala para sala de aula com 30m²;
- 5 quartos/salas para salas de aula com 10m²; = 50m²
- 3 banheiros com 5m² cada = 15m²
- Área de serviço com 10m²;
- Garagem com 1 vaga coberta 10m²
- Área descoberta para pátio com 100m²;
- Área coberta para refeitório com 20m²;
- 1 Copa/cozinha de 15m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



1.4.2.4 Por se tratar de um imóvel alugado e não construído de acordo com a tipificação para esse serviço, não havendo disponibilidade de imóvel que apresente essas características, poder-se-á realizar a locação de imóvel mais próximo desta realidade.

1.4.2.5 Os imóveis apresentados estarão condicionados à avaliação técnica das características arquitetônicas a ser realizada pela Secretaria Municipal de Educação;

1.4.2.6 A edificação deverá apresentar sistema racional de execução, permitindo reformas e mudanças de uso, bem como apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança.

1.4.2.7 A estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

1.4.2.8 A área de localização dos imóveis deverá possuir boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, de preferência em proximidade à pontos de ônibus;

1.4.2.9 O imóvel deverá ser acessível a portadores de necessidades especiais e da pessoa com deficiência, conforme lei nº Lei nº 6.637, de 2020, NBR 9050/2020, e Lei nº 6.138/2018 e seu Decreto Regulamentador nº 43.056/2022, assegurando a integração social e o pleno exercício dos direitos individuais e coletivos.

1.4.2.9 O imóvel deverá ser dotado de documentação regular composta por Carta de Habite-se, Escritura do Imóvel, Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis, comprovantes de pagamento IPTU, documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais;

1.4.12.10 O imóvel deverá possuir seguro contra incêndios e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, nos termos do inciso VII do art.22 da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, enquanto persistir a locação;

1.4.2.10 O LOCADOR é obrigado a exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos a contratação da apólice de seguro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA DA SEMED.

2.1.1 A Secretaria Municipal de Educação precisa encontrar um espaço físico adequado para o desempenho das atividades Administrativas deste órgão. Atualmente o setor funciona desde o ano de 2018, em um imóvel locado, o qual vem atendendo satisfatoriamente às necessidades. Porém a vigência contratual encerrar-se-á em 14/12/2023. Leva-se em consideração, também, que o Município não dispõe de imóvel que possa suportar às necessidades de instalação e localização da unidade administrativa da SEMED. A pretensa contratação tem como escopo a busca de uma unidade imobiliária capaz de concentrar e alocar satisfatoriamente os setores administrativos da secretaria, potencializando os esforços envidados na função precípua de apoiar a realização das atividades essenciais ao cumprimento da missão institucional do órgão, aumentando a produtividade das equipes de trabalho, melhorando a customização de logística e a mobilidade, a fim de, quando requisitado, proporcionar uma resposta mais célere, com redução de deslocamentos e diminuição de custos.

2.2 DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CRECHE MUNICIPAL DO BAIRRO SAGRADA FAMÍLIA

2.2.1 A Administração não disponibiliza de outro imóvel adequado para instalação da CRECHE, levando em consideração que o atual local onde funciona a creche é locado desde 07 de janeiro de 2022, porém o mesmo foi colocado à venda pela proprietária e notificado a esta prefeitura para ser devolvido até o dia 31/12/2023.

2.2.2 Em razão da notificação que consta como anexo a este processo, e considerando que a Prefeitura Municipal não disponibiliza de imóvel próprio para atender a demanda de 62 crianças matriculadas no corrente ano, na Creche do Bairro Sagrada Família com faixa etária correspondente a zero até 03 anos e onze meses, o qual atenda às exigências da Resolução CEE/MG nº472 de 19 de dezembro de 2019.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A realização de um chamamento público, trará economicidade e também aproveitamentos de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, para as locações pretendidas. A locação de imóvel através da realização de prospecção de mercado também se justifica pela possibilidade de economia de recursos públicos em relação à construção ou aquisição de um imóvel próprio, além da necessidade de localização estratégica que atenda às necessidades específicas da Secretaria, facilitando o acesso dos Corretores de Imóveis e outros usuários interessados. Com as locações, pretende-se proporcionar qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho utilizados pelos servidores, melhor gestão por meio de locais para realização de reuniões e eventos, depósito adequado de documentos e materiais, otimização das



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



atividades técnico-administrativas desenvolvidas pela entidade, bem estar para as crianças proporcionando melhores condições de ensino em um ambiente acolhedor. O chamamento público será fundamentado no art. 79 da Lei 14.133/21 e Decreto municipal nº 134 de Novembro de 2023.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

4.1.1 Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

4.1.2 Registro comercial, no caso de microempresário individual;

4.1.3 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

4.1.4 Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

4.1.5 Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal n.º 6.015, de 1973:

4.1.5 Caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades da instituição, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância. Neste caso, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de aplicação de multa prevista nos arts. 155, inciso II, e 156, inciso II e §3º, todos da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

4.1.7 documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista do proprietário do imóvel;

4.1.8 Certidão Negativa de Débitos Tributários do imóvel;

4.1.9 Comprovante de quitação das contas de água e luz do imóvel que se pretende locar (últimos dois meses);

4.1.10 instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado;

4.1.11 croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do Município de Pirapora, com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

5.2 A proposta deverá ser protocolada no Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Pirapora, no horário de 12:00 às 17:00 horas, em no máximo um dia antes ao agendamento da abertura das propostas.

5.3 Todos os imóveis ofertados serão vistoriados e avaliados pela Secretaria Municipal de Educação.

5.4 As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário e serão atestadas por meio de pesquisa mercadológica e avaliação técnica da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Pirapora.

5.5 Serão desclassificadas as propostas que;

5.5.1 Não atendam às exigências contidas na Especificação Técnica neste Termo de Referência;

5.5.2 Apresentam descontos excessivos ou manifestamente inexequíveis;

5.5.3 Ofereçam vantagens ou alternativas de interpretação dúbia ou rasuradas, ou ainda que contrariem no todo ou parte o presente Termo de Referência;

5.6 A escolha dentre as propostas classificadas caberá à Secretaria Municipal de Educação, após avaliação da Comissão de Avaliação de Propostas, cuja recomendação deverá indicar o imóvel que melhor atenda aos interesses públicos a que se destina a locação.

5.7 DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

5.7.1 Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário, e em caso de aproveitamento do Chamamento em tela, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

5.7.2 Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento maior retorno econômico.

5.7.2.1 O critério de julgamento por maior retorno econômico considerará a maior economia para a Administração, na forma de redução de despesas correntes, calculada pela diferença entre o resultado da economia que se estima gerar com a execução da proposta de trabalho e a proposta de preço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro – Pirapora – MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



5.7.4 Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, conforme disposto no art. 74, da Lei 14.133/2021, sendo respeitados os dispostos do art. 74, § 5º da Lei anteposta.

5.7.5 A contratação poderá ser realizada por meio de pessoa física ou jurídica.

5.7.6 A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento, bem como no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM)

5.8 DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

5.8.1 São obrigações e responsabilidade do LOCADOR, sem prejuízo das disposições previstas em Lei:

5.8.1.1 Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento de Sede a que se destina alocação, durante a vigência do Contrato;

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

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

5.8.1.4 Responder pelos débitos, vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.8.1.5 Fornecer, relatório minucioso do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Devendo este ser assinalado por representante de ambos os polos do contrato de locação;

5.8.1.6 Resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificulte as condições de habitabilidade predial, previamente e no curso do contrato;

5.8.1.7 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação exigidas para a celebração da avença;

5.8.1.8 Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Prefeitura Municipal de Pirapora, com a apresentação de Nota Fiscal. Para tanto, o recibo correspondente ao mês vincendo deverá ser entregue até o último dia útil do mesmo mês.

5.8.1.9 Cumprir todas as determinações constantes neste Projeto Básico e na legislação de regência;

5.8.1.10 Arcar com as eventuais manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrente de seu processo construtivo e dos materiais empregados bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do contrato de locação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro – Pirapora – MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



5.8.1.11 Caso haja taxa condominial, deve ocorrer acerto prévio entre as partes, sendo especificados e detalhados todos os serviços e/ou materiais que serão incluídos na cobrança dessa taxa, nos termos do contrato a ser celebrado;

5.8.1.12 Indicar preposto para, se aceito pela Prefeitura Municipal de Pirapora, representa-lo no acompanhamento da execução do contrato;

5.8.1.13 Fornecer para a Prefeitura Municipal de Pirapora, eventuais elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento do imóvel;

5.8.2 São obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO;

5.8.2.1 Constituir Comissão responsável pela Avaliação das Propostas e determinação do imóvel mais adequado ao interesse público, cujos membros deverão ser diversos daqueles responsáveis pela elaboração do projeto básico;

5.8.2.2 Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados até o 30º (trigésimo) dia do mês subseqüente ao mês vencido, após apresentação da fatura/nota fiscal correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo executor do contrato, devidamente acompanhada da regularidade fiscal da empresa junto a fazenda do Municipal, Estadual e Federal, INSS, do FGTS, Trabalhista e demais exigidas por lei;

5.8.2.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

5.8.2.4 Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;

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

5.8.2.6 Realizar a reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes e prepostos;

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

5.8.2.8 Entregar ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;

5.8.2.9 Requerer, por sua conta e ônus, junto a Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG e junto Ao SAAE, o fornecimento de energia, água e esgoto, a partir da assinatura do Termo de Recebimento do Imóvel, bem como o encerramento dos contratos de fornecimento, ao final da vigência da locação;

5.8.2.10 Responsabilizar-se pelo pagamento do imposto predial do imóvel durante a vigência da locação;

5.8.2.11 Notificar o LOCADOR, por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



5.8.2.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por mandatário, mediante previa combinação de data e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros autorizados.

5.9 DAS BENFEITORIAS

5.9.1 O Município de Pirapora, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após o prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

5.9.2 As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo Município, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei n.º 8.245/1991.

5.9.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

5.9.4 Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo Município, salvo os desgastes naturais do uso normal.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1 Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário, e em caso de aproveitamento do Chamamento em tela, quando da contratação, será designado, na forma do art. 11 e 13 do Decreto Municipal nº041/2023, representantes da Prefeitura Municipal de Pirapora/MG, com a experiência necessária para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, verificando a conformidade realização das contratações previstas, de forma a assegurar o seu perfeito cumprimento, respeitando sempre o princípio da segregação de funções.

6.1.1 Equipe de gestão:

NOME DO SERVIDOR	CARGO	SECRETARIA
Jacqueline Guimarães Santos Aguiar Matrícula: 15052	Secretária Municipal	SEMED
Luís Gustavo Faria Diniz	Diretor de Contratos	SEMADF

6.1.2 Equipe de fiscalização:

NOME DO SERVIDOR	CARGO	SECRETARIA
-------------------------	--------------	-------------------



Ângela Maria M.Bessa Matricula: 5827	Diretora Pedagógica	SEMED
Irisleide Pereira da Silva - Matricula:5822	Diretora Administrativa	SEMED

6.2 Da rescisão contratual:

6.2.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir o 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, também em casos em que o interesse público demandar;

6.2.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumerada no artigo 137, da lei nº 14.133, de 2021;

6.2.3 Nas hipóteses de rescisão de que trata a Lei 14.133/2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

6.2.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos da Lei 14.133/2021, a LOCATÁRIA 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;

6.2.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil/2002, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

6.2.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer previa notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

6.2.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



recebimento, também poderá ser realizada por publicação no Diário Oficial do Município;

6.2.7 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;

6.2.8 Considerando o interesse público e a natureza dos serviços que serão desenvolvidos no imóvel, com o abrigo de sede de poder público, não poderá o LOCADOR rescindir o contrato sem comunicação prévia de no mínimo 6 (seis) meses, arcando com as penalidades pertinentes.

6.3 Do reajuste:

6.3.1 O valor de Aluguel será fixo e irredutível, pelos primeiros doze meses, contados da data de assinatura do Contrato . Decorrido este prazo, será admitido reajuste, que terá como limite máximo a variação do índice geral de preços mercado – IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou se for extinto outro índice que substitua a critério da Administração.

6.3.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, as partes poderão negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

6.3.3 O reajuste do valor do aluguel não terá efeitos retroativos.

6.3.4 O valor do aluguel definido poderá ser alterado, tendo em vista a restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente, com base na Lei 14.133 de 1 de abril de 2021, quando verificada a ocorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis que resultem em algum desequilíbrio econômico-financeiro do ajuste, desde que devidamente fundamentado e calcado na legislação pertinente.

6.3.5 O reajuste será efetuado por apostilamento ao contrato .

7. DO PAGAMENTO

7.1 O pagamento será feito conforme Normas de execução Orçamentaria, Financeira e Contábil do Município, mediante apresentação pelo LOCADOR da Nota Fiscal/ Fatura de empresa, devidamente atestada pelo executor do contrato. O prazo de pagamento será não superior a trinta dias, contado a partir da apresentação da Nota Fiscal, desde que o referido documento fiscal esteja em condições de liquidação;

7.2 Os pagamentos serão realizados em moeda corrente nacional;

7.3 O LOCADOR não poderá solicitar pagamento antecipado de despesa;

7.4 O município de Pirapora reserva-se ao direito de realizar análises técnicas e financeiras dos documentos apresentados para pagamento, de efetuar glosas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



totais ou parciais dos valores cobrados, prestando todos os esclarecimentos necessários ao LOCADOR;

7.5 O descumprimento das metas definidas e das condições descritas no Termo de Referência poderão ser objeto de glosas cujo valor percentual terá por base os termos do Decreto nº 26.993 de 12 de julho de 2006, no Decreto nº 27.069 de 14 de agosto de 2006, neste Projeto Básico e demais legislações correlatas;

7.6 No caso de serem feitas glosas aos documentos apresentados, a Prefeitura Municipal deverá comunicar por escrito ao LOCADOR, que terá, o prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da comunicação, para substituí-los ou apresentar a carta de glosa;

7.7 Não será efetuado qualquer pagamento ao LOCADOR enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira por parte desta, seja em virtude de penalidade, indenização, inadimplência contratual ou qualquer outra de sua responsabilidade

7.8 Serão retidos na fonte os tributos e contribuições sobre os pagamentos efetuados, conforme legislação vigente.

7.9 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = \frac{TX}{365} \quad I = \frac{6}{365} \quad I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

365

8. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 A estimativa do valor mensal da locação será definida mediante avaliação prévia do imóvel pela Comissão de Avaliação de Imóveis Municipal, levando em consideração o estado de conservação do imóvel, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, do prazo de amortização dos investimentos e outros aspectos como localização e área do imóvel.

Os imóveis a serem alugados deverão satisfazer as especificações e quantidades de salas conforme segue:

IMÓVEL	QUANT.	DESCRIÇÃO	VALOR MÊS	VALOR ANUAL
--------	--------	-----------	-----------	-------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



	SALAS			
SEMED c/capacidade mínima p/80 pessoas	31	O IMÓVEL DEVERÁ TER : <ul style="list-style-type: none">• 22 SALAS P/SETORES DIVERSOS SENDO TODAS CLIMATIZADAS COM REDE DE TELEFONIA, HIDRAULICA E ELETRICA EM PERFEITO FUNCIONAMENTO; 06 BANHEIROS FEMININO E 03 BANHEIROS MASCULINO NO MÍNIMO .• HABITE-SE, ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS, PROJETO DE INCÊNDIO.• POSSUIR SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFERICAS.	RS\$12.800,00	RS\$153.600,00
CRECHE S.FAMILIA C/capacidade mínima p/60 pessoas	14	O IMÓVEL DEVERÁ TER: <ul style="list-style-type: none">• 11 SALAS INCLUIDO COZINHA COM REDE DE TELEFONIA, HIDRAULICA E ELETRICA EM PERFEITO FUNCIONAMENTO; 03 BANHEIROS NO MÍNIMO.• HABITE-SE, ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS, PROJETO DE INCÊNDIO.• POSSUIR SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFERICAS.	RS\$8.500,00	RS\$ 102.00,00

9. DA CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA:

9.1 A dotação orçamentária a ser utilizada para fazer face a contratação do serviço estará contida na Lei Orçamentária Anual de 2023, Lei nº 7212, de 30 de dezembro de 2022:

*060.112.122.2006.2053.333.90.39000000

Fonte: 15000001 – Reduzido: 3510

*060.112.365.2006.2059.333.90.39000000

Fonte: 15000001 - Reduzido: 3498



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



10. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS:

10.1 A possível contratação correlata ao objeto do presente termo de referência visa garantir a disponibilidade, de espaço físico com as características determinadas no Estudo Técnico, com preço de mercado justo e vantajoso para a Administração Pública.

10.2 Servirão de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, de 18 outubro de 1991 e, no que couber, da Lei nº 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como as demais legislações pertinentes.

11. DO FORO:

11.1 O Foro para dirimir eventuais conflitos acerca do presente objeto de contratação deverá ser o foro de Pirapora-MG, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Pirapora-MG, 18 de Janeiro de 2024.

Cleuza Maria de Souza Araújo

Assistente Técnico Educacional



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA

Nome ou Razão Social do Proponente:	
CNPJ ou CPF:	
Endereço:	
CEP:	
Telefone:	
Fax:	
E-mail:	
Objeto:	Prospecção do mercado imobiliário, com vistas à locação de imóveis que atendam aos interesses da Secretaria Municipal de Educação- SEMED, para instalação da sede Administrativa da Secretaria e também para instalação da Creche Municipal do Bairro Sagrada Família.
Valor do aluguel por extenso:	
Validade proposta (mínima 60 dias):	
Idade real do imóvel:	
Declaro que os preços acima indicados contemplam todos os custos diretos e indiretos incorridos pela proponente na data da apresentação desta proposta incluindo, entre outros: despesa ordinária de condomínio, TLP e Taxa de Ocupação do Subsolo (se houver).	
Responsabilizo-me por entregar o imóvel com todas as especificações estipuladas pelo Projeto Básico em até 30 (trinta) dias.	
Assinatura:	

Pirapora, ____ de _____ de 2024.

Assinatura (proprietário/representante legal)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE IMPEDITIVO

(Nome da empresa)..... CNPJ
no..... sediada (endereço
completo)....., declara, sob as penas da Lei, que até a
presente data inexistem fatos impeditivos para a sua habilitação no presente certame, ciente da
obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Declara, ainda, que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de
colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestará os esclarecimentos, cabíveis,
inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

Pirapora, _____ de _____ de 2024.

Nome e assinatura do declarante (número da identidade ou do CPF)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ 23.539.463.0001/21

Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG

Fone: 0** 38 3740 - 6100

Site: www.pirapora.mg.gov.br



ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO CONJUNTA DE INIDÔNIDADE, NÃO EMPREGA MENOR ART. 7º, INC. XXXIII DA CF e RELAÇÃO DE PARENTESCO CONFORME ART. 123 DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL.

A empresa _____ inscrita no CNPJ: _____, por intermédio de seu representante legal o (a) Sr (a). Portador (a) da Carteira de Identidade nº _____ e do CPF nº _____, **DECLARA** para os fins de direito, na qualidade de proponente, sob as penas da lei, que não foi **declarada inidônea** para licitar ou contratar com o Poder Público, em qualquer de suas esferas.

DECLARA também para para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358, de 05 de setembro de 2002, que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18 (dezoito) anos para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 (dezesseis) anos..

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.
(Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima)

DECLARA ainda que nenhum dos sócios desta empresa está impedido de participar deste processo por força do Art. 123 da Lei Orgânica Municipal de Pirapora, qual seja:

Art. 123 - O Prefeito, o Vice-Prefeito, os Vereadores e os Servidores Municipais, bem como as pessoas ligadas a qualquer delas por matrimônio ou parentesco, afim ou consanguíneo, até o segundo grau, inclusive ou por adoção, não poderão contratar com o Município, subsistindo a proibição até 6 (seis) meses após findas as respectivas funções.

Parágrafo Único - Não se incluem nesta proibição os contratos cujas cláusulas e condições sejam uniformes para todos os interessados.

Por ser máxima e plena verdade, firmo a presente declaração.

_____, em _____ de _____ de 2024.

Nome e assinatura do Diretor ou Representante Legal

* Declaração a ser emitida pela empresa licitante em papel que a identifique.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA - ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ 23.539.463.0001/21
Rua Antônio Nascimento, 274 - Centro - Pirapora - MG
Fone: 0** 38 3740 - 6100
Site: www.pirapora.mg.gov.br



ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE A EMPRESA LICITANTE NÃO ESTÁ SOB PENA DE INTERDIÇÃO TEMPORÁRIA

A empresa abaixo qualificada, interessada em participar do CHAMAMENTO PÚBLICO, declara, sob as sanções cabíveis, de que não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605, de 12/02/98.

Razão Social:

CNPJ/MF:

Tel:

Endereço/CEP:

Local e data

Nome e assinatura do declarante (número da identidade ou do CPF)