

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

A Câmara Municipal de Ituiutaba/MG torna público, a todos os interessados, que realizará prospecção de mercado imobiliário visando a locação de imóvel na modalidade “Built to Suit” (BTS), nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, com vistas ao atendimento de suas necessidades e conforme as especificações estabelecidas neste Edital de Chamamento Público.

ENCAMINHAMENTO DOS DOCUMENTOS:

OS ENVELOPES DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO (ENVELOPE Nº 1) E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO (ENVELOPE Nº 2) DEVERÃO SER ENCAMINHADOS NO PRAZO DE 10 (DEZ) DIAS ÚTEIS, CONTADOS A PARTIR DA PUBLICAÇÃO DESTE EDITAL, OU SEJA, ATÉ O DIA 28/06/2024, ÀS 9:00H, NO PRÉDIO SEDE DO ANEXO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG, SITUADO NA RUA 24 C/ 13 E 15 Nº 950, ITUIUTABA/MG.

DATA DA SESSÃO PÚBLICA:

28/06/2024, ÀS 9:00H (HORÁRIO DE BRASÍLIA)
LOCAL: PRÉDIO SEDE DO ANEXO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG
ENDEREÇO: RUA 24 C/ 13 E 15, Nº 950, ITUIUTABA/MG

1. DO OBJETO

1.1. O objeto deste Edital de Chamamento Público é a prospecção de mercado para futura **LOCAÇÃO NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT”**, pré-qualificação e classificação de pessoas físicas ou jurídicas interessadas na elaboração e aprovação de projetos para construção de nova edificação, em área urbana na cidade de Ituiutaba/MG, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

1.2. Para a modalidade de locação aplicada ao presente Chamamento Público (Built to Suit (BTS)), o proponente deverá assumir, às suas expensas, todas as intervenções necessárias para adaptação do imóvel aos requisitos e elaborar os projetos executivos de adaptação do espaço, que deverão ser apresentados e analisados pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG previamente ao início das intervenções, de forma que o imóvel ofertado deverá ser entregue mediante disponibilização das chaves, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, totalmente adequado para ocupação inicial, dentro do prazo limite estabelecido e sem a incidência de qualquer ônus para o órgão.

1.3. O referido imóvel a ser construído, deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões e necessidades da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, inclusive no tocante à qualidade da construção/acabamento, conforme as especificações e requisitos

estabelecidos, com apresentação de croqui/layout pelas empresas interessadas, de acordo com as necessidades mínimas contidas neste documento e posteriormente atestada e aprovada pelo Agente de Contratação, devidamente subsidiado por equipe técnica.

1.4. Para que ocorra a ocupação do imóvel selecionado, todos os itens elencados deverão estar totalmente concluídos no momento da entrega das chaves e em condições de operação, devendo atender, ainda, às seguintes exigências:

a) A pessoa física ou jurídica deverá ofertar imóvel desembaraçado e pronto para uso, com área total do terreno mínima de 1.900,00 m² (mil e novecentos metros quadrados), com topografia regular e área útil de construção mínima de 1.300,00 m² (um mil e trezentos metros quadrados), em um único complexo (que poderá ser dividido entre mais de uma edificação), sendo com um único pavimento, capaz de comportar as áreas de uso comum e também a área privativa de expediente, além de estacionamento para veículos, conforme especificações constantes do Anexo I- A Estudo Técnico Preliminar.

b) Localizar-se na área urbana de Ituiutaba/MG, em um raio máximo de 500,00 m (quinhentos metros) do Plenário da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, o qual está situado na Praça Cônego Ângelo, s/nº, Bairro Centro;

c) Estar inserido em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com Plano Diretor Municipal;

d) Estar localizado em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia, e dados);

e) Estar localizado em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

f) Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a construção, de acordo com a área, condições de acessibilidade, estacionamentos e demais características determinadas no Edital e seus anexos. No posterior momento da contratação, a comprovação da disponibilidade do imóvel deverá ser feita mediante a apresentação de documentos que comprovem a propriedade e a posse do referido imóvel, devidamente registrados perante o registro público de imóveis, acompanhado da sua matrícula atualizada, que lhe garanta tal condição; e

g) Atender às demais condicionantes estabelecidas nos Anexos deste edital.

1.5. A **disponibilidade de ocupação do imóvel a ser construído deverá ocorrer em até 16 (dezesesseis) meses, após a assinatura do Contrato de Promessa de Locação**, obedecendo de forma integral às disposições estabelecidas nos projetos e

demais documentos técnicos apresentados pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, os quais constam com anexos deste instrumento.

1.6. Deve o Locador concordar em investir recursos próprios para fazer as construções e adaptações arquitetônicas, bem como, as instalações julgadas necessárias para implantação das novas instalações da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

1.7. Os serviços a serem executados no imóvel objeto da locação deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, priorizados os princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.

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

1.9. O(s) proprietário(s) (pessoa jurídica ou física) deverá(ão) atender às exigências de adequações em compatibilidade com o descrito e previsto neste Edital e seus Anexos.

1.10. São partes integrantes deste Edital:

- a) ANEXO I - PROJETO BÁSICO;
- b) ANEXO I-A – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP);
- c) ANEXO II - CONCEPÇÃO ARQUITETÔNICA;
- d) ANEXO III - MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO;
- e) ANEXO IV - MODELO DE DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO;
- f) ANEXO V - MODELO DE CARTA PROPOSTA;
- g) ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO INCISO XXXIII DO ART. 7º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL;
- h) ANEXO VII – MINUTA DO CONTRATO.

2. CONDIÇÕES PRELIMINARES

2.1. O Chamamento Público será conduzido por Agente de Contratação e pela equipe de apoio designada pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

2.2. A Câmara Municipal de Ituiutaba/MG poderá contar como apoio técnico multidisciplinar de empresa ou de profissional especializado para assessorar os agentes públicos responsáveis pela condução da licitação.

3. CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que explorem ramo de atividade compatível com o objeto e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

3.2. Não poderão participar do certame:

- a) Aquele que não atenda às condições deste Edital e seu (s) anexo (s);
- b) Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;
- c) Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;
- d) Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- e) Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- f) Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- g) Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;
- h) Agente público do órgão ou entidade licitante;
- i) Pessoas jurídicas reunidas em consórcio;
- j) Sociedades cooperativas;
- k) Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;
- l) Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133/2021.

3.3. O impedimento de que trata a alínea “d” do item 3.2 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.

3.4. A critério da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem as alíneas “b” e “c” do item 3.2 poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

3.5. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

3.6. O disposto nas alíneas “b” e “c” do item 3.2 não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

3.7. A vedação de que trata a alínea “h” do item 3.2 estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

3.8. Caso seja designado um procurador, deverá ser apresentada a procuração que conceda poderes específicos para exercer direitos e assumir obrigações, prestar esclarecimentos e praticar todos os atos pertinentes a este Edital de Chamamento Público.

4. DA ENTREGA DOS ENVELOPES ‘PRÉ-QUALIFICAÇÃO’ E ‘DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO’

4.1. Até a data limite para encaminhamento dos documentos estabelecida no preâmbulo deste Edital (ATÉ 28/06/2024 – ÀS 9:00H), no endereço já indicado, as pessoas físicas ou jurídicas interessadas no objeto deste Chamamento Público deverão encaminhar os ENVELOPES ‘PRÉ-QUALIFICAÇÃO’ E ‘DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO’, separados, indevassáveis e fechados, contendo em suas partes externas e frontais, em caracteres destacados, os seguintes dizeres:

CÂMARA MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

ENVELOPE Nº 1 – PRÉ-QUALIFICAÇÃO

(RAZÃO SOCIAL OU NOME COMPLETO DA PESSOA FÍSICA)

(CNPJ OU CPF)

DATA: __/__/2024

CÂMARA MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

ENVELOPE Nº 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

(RAZÃO SOCIAL OU NOME COMPLETO DA PESSOA FÍSICA)

(CNPJ OU CPF)

DATA: __/__/2024

4.2. O **Envelope nº 1 - Pré-Qualificação** deverá conter os seguintes documentos:

a) CARTA DE CREDENCIAMENTO, conforme modelo constante no ANEXO III deste Edital;

a.1) Juntamente com a CARTA DE CREDENCIAMENTO, a pessoa física deverá apresentar documento de identidade válido e, no caso de pessoa jurídica, Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações, se houver, registrado no órgão competente, além de apresentação de documento de identidade válido do(s) representante(s) legal(is). Em se tratando de sociedades comerciais, acompanhado de inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhado de prova de diretoria em exercício;

b) DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO, conforme modelo constante no ANEXO IV deste Edital, demonstrando a disponibilidade de terreno para a construção, de acordo com a área, condições de acessibilidade, estacionamentos e componentes de sustentabilidade;

c) CARTA PROPOSTA, conforme modelo constante no ANEXO V deste Edital.

4.3. A não apresentação de documentos ou a não comprovação de requisitos estabelecidos para a Pré-Qualificação importarão na desqualificação do proponente.

4.4. O **Envelope nº 2 - Documentos de Habilitação** deverá conter os seguintes documentos:

4.4.1. No caso de **Pessoa Física**:

a) Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

b) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF);

c) Comprovante de endereço válido, com data de expedição de, no máximo, 90 (noventa) dias;

- d) Prova de Regularidade com a Fazenda Federal;
- e) Prova de Regularidade com a Fazenda Estadual relativa ao domicílio ou sede do licitante;
- f) Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal relativa ao domicílio ou sede do licitante;
- g) Prova de regularidade perante a Seguridade Social (INSS);
- h) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- i) Certidão negativa de insolvência civil;
- j) Declaração de atendimento ao inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, conforme modelo do ANEXO VI.

4.4.2. No caso de **Pessoa Jurídica**:

4.4.2.1. Habilitação Jurídica:

- a) Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual;
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas alterações posteriores ou instrumento consolidado, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades empresárias, cooperativas ou empresas individuais de responsabilidade limitada e, no caso de sociedade de ações, acompanhado de documentos de eleição ou designação de seus administradores;
- c) Ato constitutivo devidamente registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas em se tratando de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.

4.4.2.1.1. Os documentos acima deverão estar acompanhados, no que couber, de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

4.4.2.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:

- a) Inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

b) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

c) Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do fornecedor, ou outra equivalente, na forma da lei;

c.1) A prova de regularidade fiscal e seguridade social perante a Fazenda Nacional será efetuada mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, bem como das contribuições previdenciárias e de terceiros;

c.2) Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais e/ou municipais objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

d) Certificado de Regularidade relativa à seguridade social e perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

e) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, ou positiva com efeito de negativa, nos termos da Lei Federal nº 12.440, de 7 de julho de 2011, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

4.4.2.2.1. Comprovação da regularidade fiscal e/ou trabalhista deverá ser efetuada mediante a apresentação das competentes certidões negativas de débitos, ou positivas com efeitos de negativas.

4.4.2.3. Qualificação Econômico-Financeira:

a) Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor, emitida nos últimos 06 (seis) meses.

4.4.2.4. Outras Declarações:

a) Declaração de atendimento ao inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, conforme modelo do ANEXO VI.

5. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

5.1. A CARTA PROPOSTA (modelo ANEXO V) deverá vir em envelope lacrado e conterá ainda os seguintes dados:

a) Descrição minuciosa do imóvel que será construído, contendo endereço completo e características urbanas;

b) A descrição das instalações que serão executadas (civil, elétrica, ar-condicionado, detecção e combate a incêndio, elementos de sustentabilidade, acessibilidade, controle de acesso etc.);

c) Área construída disponível e área total do imóvel que será construído;

d) Valor locativo mensal total e valor por m² (em moeda nacional corrente), discriminados da seguinte forma:

d.1) Parcela do aluguel = R\$/m² (valor por extenso);

d.2) Parcela da construção = R\$/m² (valor por extenso);

d.3) Parcela da manutenção = R\$/m² (valor por extenso);

d.4) Valor Total (aluguel + construção + manutenção) = R\$/m² (valor por extenso);

d.5) Valor Total (aluguel + construção + manutenção) = R\$ (valor por extenso)

e) Prazo de validade da proposta;

e.1) As propostas apresentadas terão prazo de validade de no mínimo 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data da sua assinatura;

f) Especificações técnicas do imóvel em função do Chamamento Público e demais Anexos, com apresentação de Memorial Descritivo, maquete digital (fachada, laterais e internas por pavimento), folders (se houver) e desenhos de arquitetura;

g) Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento/inundação;

h) Data para entrega do imóvel, obedecendo os prazos estabelecidos;

i) Identificação e documentação dos proprietários e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail, além de vênua conjugal;

j) 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.

5.2. A Proposta deverá ainda estar acompanhada de Certidão de Inteiro Teor do Imóvel atualizada.

5.3. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do Locador.

5.4. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na prestação dos serviços.

5.5. A proponente deverá 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 licitação.

5.6. A proponente é a única responsável pela cotação correta dos encargos tributários. Em caso de erro ou cotação incompatível com o regime tributário a que se submete, serão adotadas as orientações a seguir:

a) Cotação de percentual menor que o adequado: o percentual será mantido durante toda a execução contratual;

b) Cotação de percentual maior que o adequado: o excesso será suprimido, unilateralmente, da planilha e haverá glosa, quando do pagamento, e/ou redução, quando da repactuação, para fins de total ressarcimento do débito.

5.7. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses, devendo o licitante ou contratada apresentar ao pregoeiro ou à fiscalização, a qualquer tempo, comprovação da adequação dos recolhimentos, para os fins do previsto no subitem anterior.

5.8. Independentemente do percentual de tributo praticado pelo licitante, no pagamento dos serviços, serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

5.9. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento integral das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Edital e seus Anexos, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

5.10. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital e seus Anexos.

6. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

6.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

6.2. O julgamento das propostas será feito com base:

a) No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes neste Edital e seus Anexos;

b) Na avaliação técnica do imóvel a ser feita por equipe técnica multidisciplinar designada pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, com possibilidade de vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante; e

c) No prazo estimado para a entrega do imóvel ofertado para atender às necessidades da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

6.3. A classificação e seleção da melhor proposta, dentre as pré-qualificadas, levará em consideração, em especial, dentre os critérios de conveniência, condições de acessibilidade e finalidade do imóvel pretendido pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, que serão avaliadas pelo Agente de Contratação e membros da equipe de apoio, devidamente subsidiado pela equipe técnica multidisciplinar, devendo ser observado ainda:

a) O menor valor pretendido para a futura locação. O proponente deverá indicar o valor locativo mensal total para a locação, e também o valor por m² de área construída (conforme detalhamento da alínea "d" do item 5.1), considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel a ser construído ou adaptado;

b) Melhor localização (dentro dos critérios definidos no item 1.4) e as qualidades do terreno;

c) Menor prazo de entrega do imóvel para início da locação;

d) Apresentação de soluções sustentáveis para a edificação;

e) Qualidade das instalações físicas do imóvel.

6.4. Será desclassificada a proposta que:

- a) Contiver vícios insanáveis;
- b) Não obedecer às especificações técnicas contidas no Edital e seus Anexos;
- c) Apresentar preços inexequíveis ou acima do valor estimado pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG;
- d) Apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus Anexos, desde que insanável.

6.5. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

6.6. Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, será elaborado Relatório Final, pela equipe técnica multidisciplinar, com parecer sobre as propostas apresentadas, de modo a identificar aquela que eventualmente sirva aos interesses da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

7. DO JULGAMENTO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Na análise dos documentos de habilitação, a o Agente de Contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

7.2. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, esse será automaticamente inabilitado.

7.3. O Agente de Contratação declarará como vencedora a proponente que ofertar imóvel que atenda integralmente aos requisitos técnicos exigidos, além do cumprimento das demais condições de habilitação fixadas neste Edital e seus Anexos.

8. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

8.1. Após a declaração da proponente vencedora, será concedido prazo recursal de 3 (três) dias úteis para os demais participantes do Chamamento Público, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.

8.2. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá

preferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

8.3. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

8.4. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

8.5. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

8.6. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados.

9. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

9.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis ao objeto do Chamamento Público, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

9.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

9.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, devendo ser encaminhada ao seguinte e-mail: agcontratacao@camaraituiutaba.mg.gov.br.

9.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

9.5. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Agente de Contratação, nos autos do processo de licitação.

9.6. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

10. DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO

10.1. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o Chamamento Público, será iniciado o processo de locação na modalidade "Built to Suit".

10.2. Para fins de celebração do Contrato de Promessa de Locação, será exigida do Locador a apresentação da seguinte documentação:

- a) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;
- b) Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- c) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- d) Declaração do proprietário do imóvel de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (art. 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);
- e) Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se existente o Condomínio;
- f) Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (art. 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991), se houver.

11. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. O prazo de vigência do contrato será de 240 (duzentos e quarenta) meses, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, ser prorrogado por períodos sucessivos, ficando estabelecido os seguintes prazos consecutivos a serem observados:

a) **Até 03 (três) meses contados da assinatura do Contrato de Promessa de Locação**, o Locador deverá providenciar a obtenção de todas as licenças/autorizações, aprovações dos projetos e efetuar a construção do imóvel nos termos e condições fixadas neste Edital e seus Anexos;

b) **240 (duzentos e quarenta) meses de locação do imóvel**, contados da entrega do Termo Oficial de Ocupação do Imóvel, quando o Locador passará a gozar o direito de cobrar o respectivo valor mensal da locação.

11.2. A entrega do imóvel para locação dar-se-á mediante Termo de Recebimento das Chaves, do qual deverá constar Laudo de Vistoria e Aprovação emitido pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

11.3. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva das chaves, precedida de vistoria do imóvel, observadas as demais disposições previstas neste Edital.

12. DA FISCALIZAÇÃO E VISTORIA

12.1. A execução do Contrato de Promessa de Locação previsto neste Chamamento Público, durante a construção, será objeto de acompanhamento, fiscalização e

avaliação periódica por parte da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, devendo ser observado:

a) Conformidade das condições ou exigências impostas pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG no Edital e seus Anexos e no respectivo Contrato de Promessa de Locação;

b) Adequação dos procedimentos utilizados pelo Locador em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste Edital e do Contrato de Promessa de Locação.

12.2. A fiscalização será exercida no interesse da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, não excluindo a responsabilidade do Locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

12.3. Durante toda a vigência do Contrato de Promessa de Locação, o Locador deverá manter preposto, aceito pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, para representá-la sempre que for necessário.

12.4. Uma vez finalizadas as obras de construção civil, o Locador convocará a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG para realizar a vistoria prévia do imóvel, para fins de averiguação da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas pré-definidos.

12.5. A Câmara Municipal de Ituiutaba/MG emitirá Laudo de Vistoria, no qual elencará, se houver, todas as inconformidades apuradas e os respectivos reparos necessários.

12.6. Caso não sejam encontradas inconformidades, a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG providenciará a entrega do Termo de Recebimento das Chaves, nos termos deste Edital.

12.7. Caso sejam diagnosticadas inconformidades, os reparos necessários deverão ser concluídos até a data final prevista para conclusão das obras, sob pena de aplicação de sanções e demais penalidades.

12.8. Após solucionadas as inconformidades, eventualmente, apuradas, o Locador deverá convocar a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG para realizar a vistoria final no imóvel.

12.9. A Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, após averiguar o imóvel, deverá:

a) Formalizar o Termo de Entrega Definitiva de Chaves, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de multa; ou

b) Aplicar as sanções cabíveis e estabelecer, em conjunto com o Locador, prazo para nova vistoria.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE LOCADOR

13.1. Arcar integralmente com todas as despesas referentes às obras e serviços.

13.2. Informar à Câmara Municipal de Ituiutaba/MG quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

13.3. Apresentar oportunamente à Câmara Municipal de Ituiutaba/MG o 'Habite-se', Parecer do Órgão de Proteção e Defesa Civil (municipal e/ou estadual), Parecer Técnico de Inspeção Sanitária e Alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, bem como o projeto de Sistemas de Prevenção e Proteção contra Incêndio e a sua devida execução.

13.4. Mediante aprovação prévia da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, com base nos projetos apresentados, providenciará a elaboração (e aprovação nos órgãos competentes) dos seguintes projetos executivos necessários à execução das obras e serviços:

- a) Projeto executivo estrutural;
- b) Projeto executivo hidrossanitário;
- c) Projeto executivo de drenagem pluvial;
- d) Projeto executivo elétrico;
- e) Projeto executivo de lógica de dados/telefonia (com rede estruturada);
- f) Projeto executivo de combate a incêndio;
- g) Projeto executivo de sistema de proteção contra descargas atmosféricas;
- h) Projeto executivo de cobertura e isolamento acústico e térmico;
- i) Projeto executivo de climatização/ar-condicionado;
- j) Projeto executivo de acessibilidade;

13.4.1. Os projetos deverão ser desenvolvidos em conformidade com a legislação vigente de acessibilidade e demais legislações pertinentes.

13.4.2. Todas as alterações nos projetos deverão ser discriminadas, em cada versão apresentada.

13.4.3. Todos os projetos deverão ser entregues em formato compatível com Autocad e em PDF.

13.4.4. Todos os projetos e documentos deverão ser acompanhados de ARTs ou RRTs, assinadas pelo responsável técnico.

13.4.5. Deverá ser entregue Memorial Descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) com detalhamento das soluções propostas e dos materiais a serem utilizados.

13.5. Cumprir as demais obrigações previstas neste Edital e seus anexos.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO PROMITENTE LOCATÁRIO

14.1. Efetuar o pagamento do aluguel de acordo com o firmado no contrato.

14.2. Pagar as despesas relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto e demais despesas relativas à locação do imóvel somente após a entrega definitiva das chaves, observadas as demais disposições estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

14.3. Levar imediatamente ao conhecimento da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

14.4. Cumprir as demais obrigações previstas neste Edital e seus Anexos.

15. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

- a) Der causa à inexecução parcial da contratação;
- b) Der causa à inexecução parcial da contratação que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total da contratação;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

- g) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a contratação e execução do contrato;
- i) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução da contratação;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

15.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

a) Advertência - quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 2º, art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

b) Impedimento de licitar e contratar - quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b” a “g” do item 10.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 4º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021;

c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar - quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “h” a “l” do item 10.1, bem como nas alíneas “b” a “g” do item 10.1, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 5º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021);

d) Multa:

d.1) Moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 10%, pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

d.2) O atraso superior à de 20 (vinte) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

d.3) As sanções previstas no item 15.2 poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, conforme disposto no § 7º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

d.4) Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda

desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, conforme § 8º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

15.3. A aplicação das sanções previstas neste documento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante, conforme disposto no § 9º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

15.4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, conforme disposto no art. 157 da Lei nº 14.133/2021.

15.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

15.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

15.7. Em observância ao disposto no § 1º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021, na aplicação das sanções serão considerados:

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

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

15.9. A personalidade jurídica do Fornecedor poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste documento ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos

seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia, conforme disposto no art. 160, da Lei nº 14.133/2021.

15.10. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal, conforme art. 161, da Lei nº 14.133/2021.

15.11. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

15.12. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

16. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1. O custo estimado total da locação pretendida, considerando todo o prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses de vigência da locação, é de **R\$ 16.800.000,00 (dezesesseis milhões e oitocentos mil reais)**, sendo previsto o pagamento inicial de aluguel mensal no valor de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

04 01 01 01 031.0001.2.0002 3.3.90.39 – OUTROS SERVIÇOS TERCEIRO PESSOA JURÍDICA- 10-LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

04 01 01 01 031.0001.2.0002 3.3.90.36 – OUTROS SERVIÇOS TERCEIRO PESSOA FÍSICA- 10-LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de qualquer das propostas apresentadas, nem tampouco daquela de menor valor estimado.

18.2. A Câmara Municipal de Ituiutaba/MG não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.

18.3. O valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação a ser realizada pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, devendo também ser considerados, para fins de eventual aquisição, outros fatores, tais como aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital de Chamamento Público e às necessidades do órgão, custos com desmobilização/mobilização e aspectos de segurança institucional.

18.4. Na data da entrega do Imóvel, deverão ser apresentadas as certidões negativas de débitos de água, energia elétrica e demais concessionárias, relacionadas com o imóvel e taxas condominiais, se for o caso.

18.5. Na data da entrega do Imóvel, deverão ser apresentadas as certidões de quitação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e demais taxas imobiliárias.

18.6. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o Locador.

18.7. A locação pretendida tem como fundamento o art. 51 da Lei nº 14.133/2021.

18.8. Os casos omissos serão resolvidos pela Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, conforme disposições constantes da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

Ituiutaba/MG, 11 de Junho de 2024.



Francisco Tomaz de Oliveira Filho
Presidente da Câmara Municipal de Ituiutaba

ANEXO I
PROJETO BÁSICO

ANEXO I-A

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Considerando as disposições estabelecidas no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a equipe técnica abaixo assinada da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG apresenta o presente Estudo Técnico Preliminar para análise e avaliação dos departamentos competentes.

1. DO OBJETIVO:

1.1. O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo apresentar os principais elementos necessários para encontrar a melhor solução técnica para construção ou locação de imóvel com vistas a atender às necessidades da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

1.2. O imóvel em questão tem como objetivo a constituição de espaço único, observado o regramento legal vigente no que tange à sustentabilidade e acessibilidade, capaz de abrigar todos os gabinetes dos Vereadores, sala de reuniões, auditório, estrutura administrativa (local que atualmente está situada nos Anexos da Câmara Municipal), estacionamento, arquivo, auditório, banheiros e demais espaços necessários para o pleno funcionamento do órgão.

1.3. O presente Estudo Técnico Preliminar será realizado considerando a aplicação da Lei nº 14.133/2021 e as demais normas aplicadas ao seu objeto.

2. JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

2.1. O atual Plenário da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG está localizado em um prédio histórico tombado pelo Patrimônio Histórico, datado da década de 1950, sendo um imóvel de grande valia histórica, o qual atende perfeitamente as necessidades da Câmara Municipal para as atividades legislativas (reuniões ordinárias, sessões plenárias etc.), devendo, portanto, ser mantido em sua localidade.

2.2. No entanto, tem-se que a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG não possui imóvel próprio para abrigar as atividades hoje desempenhadas em seus 'Anexos', que sejam capazes de acolher os gabinetes dos 17 (dezessete) Vereadores e suas respectivas equipes, além dos demais servidores do órgão responsáveis pelas atividades técnico-administrativas.

2.3. Os prédios 'Anexos' da Câmara Municipal estão situados na Rua 24 (Anexo 1) e a Ouvidoria e o Almoxarifado estão situados no 'Edifício Ituiutaba' na Avenida 13 (Anexo 2). Além disso, os 17 (dezessete) Vereadores possuem seus gabinetes locados nas mais diversas localidades do município.

2.4. Faz-se importante pontuar que, nos últimos 15 (quinze) anos, a Câmara Municipal já efetivou a mudança de local de seus 'Anexos' por 4 (quatro) vezes, além

do fato de que há a locação de 17 (dezesete) imóveis para acolher os Vereadores e suas respectivas assessorias.

2.5. É notório que o atual prédio sede da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG não dispõe de estrutura adequada e necessária para abrigar todas as atividades do Poder Legislativo Municipal, sendo que não comporta de maneira satisfatória o corpo administrativo, além do fato de que no referido imóvel não há salas específicas para a Presidência e para a Secretaria, local em que são realizados despachos e atendimentos diversos. No geral, o que se sabe efetivamente é que não há hoje espaço físico suficiente para atender toda a demanda funcional da Câmara Municipal.

2.6. Outro ponto importante a se destacar é que os prédios 'Anexos' da Câmara Municipal não suportam todo o corpo administrativo do órgão, o que se só reforça a tese da necessidade de se buscar um novo espaço que seja capaz de abarcar todos os servidores do Poder Legislativo Municipal, além dos imóveis não atenderem aos aspectos relativos à acessibilidade. No imóvel destinado ao funcionamento do Almoxarifado e da Ouvidoria, constata-se também que o espaço físico não é suficiente e sequer comporta de forma técnica e satisfatória a Câmara Municipal.

2.7. Hoje a Câmara Municipal conta com 17 (dezesete) Vereadores, 34 (trinta e quatro) Assessores Parlamentares, 17 (dezesete) Chefes de Gabinete, 17 (dezesete) ocupantes de cargos de provimento em comissão, 3 (três) ocupantes de cargo de provimento efetivo, num total de 88 (oitenta e oito) agentes públicos. Conta ainda com Porteiro, Recepcionista, Segurança, Copeira e Servente de Limpeza, todos oriundos de contratos de terceirização, totalizando 12 (doze) colaboradores. Ou seja, atualmente a Câmara possui 100 (cem) pessoas atuando nas mais diversas funções nas mais variadas localidades.

2.8. Mais do que isso, por meio de um Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, em um breve período a Câmara Municipal, estará realizando um concurso público para a efetivação de mais 19 (dezenove) cargos técnicos. Ora, se o Poder Legislativo municipal não dispõe de espaço físico para abrigar seu quadro de pessoal atual, imagine com a chegada de mais 19 (dezenove) servidores públicos?

2.9. Com isso, resta configurada e justificada a necessidade urgente de se concentrar todo o corpo administrativo, os gabinetes dos Vereadores e os trabalhadores terceirizados em um único espaço, o que, certamente, irá culminar numa significativa melhoria da eficiência dos serviços, o que inclui ainda a otimização da logística, da comodidade, da acessibilidade, e, mais do que isso, do uso racional dos recursos públicos.

2.10. Em consulta ao Poder Executivo Municipal, foi informado à Câmara Municipal de Ituiutaba/MG da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades do órgão (documento anexo), considerando ainda o fato de que não há no município imóvel para compartilhamento com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal, além do fato de que o Poder Legislativo Municipal

necessita de um espaço único que congregue todos os gabinetes dos Vereadores e a totalidade de sua estrutura administrativa.

2.11. Foram analisadas diversas alternativas para o enfrentamento da questão, das quais podemos destacar:

- a) Construção de um novo imóvel;
- b) Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;
- c) Locação *built to suit* (BTS): o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

2.12. Dentre as alternativas propostas, entende-se que o formato da Locação *built to suit* (BTS) é o mais adequado para o atendimento às necessidades da Câmara Municipal, conforme razões e fundamentos apresentados no Título 6 desse Estudo Técnico Preliminar.

2.13. Em tempo, constata-se ainda a declaração expedida pelo Departamento de Contabilidade da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG (anexa), na qual consta que o órgão não dispõe de recursos orçamentários e financeiros para a construção de um novo imóvel para atender às suas necessidades, o que rechaça, de plano, a hipótese de realização de um procedimento licitatório para a contratação de empresa com vistas à execução da referida obra.

2.14. No que tange à forma escolhida, em linhas gerais, a Locação *built to suit* (BTS), também chamado de “locação sob encomenda” ou “locação sob medida”, refere-se a um tipo de contrato de locação em que o locador (proprietário do imóvel) concorda em construir ou adaptar um edifício de acordo com as especificações do locatário (inquilino), geralmente para atender às necessidades específicas do locatário.

2.15. Nesse sentido, como forma de melhor entendimento do conceito de ‘Locação BTS’, o Tribunal de Contas da União (TCU) assim se posicionou:

“29. Operações de locação sob medida (*built to suit*) trata-se de uma modalidade específica de locação de imóveis, de longo prazo, onde esses são construídos, ou substancialmente reformados, pelo futuro locador segundo necessidades específicas requeridas pelo futuro locatário. 30. Nesse tipo de contratação o locador é remunerado não somente pelo simples aluguel do imóvel, mas também pelos gastos incorridos com sua adaptação ou construção. Por conseguinte, o valor contratual dessa operação tende a ser maior que o valor de um aluguel de mercado” (TCU. ACÓRDÃO Nº 2219/2018-PLENÁRIO, REL. MIN. AUGUSTO SHERMAN CAVALCANTI, 19/09/2018)

2.16. Observa-se que no modelo de 'Locação BTS' é atribuído ao particular contratado o dever de realizar investimentos para implementar infraestrutura destinada a satisfazer uma necessidade da Administração. Assim, com o término das obras, o contratado transfere a posse da infraestrutura para a Administração Pública, que passa a utilizá-la por prazo determinado, responsabilizando-se pela sua operação e manutenção, bem como pelo pagamento de aluguel ao contratado, sob regime de locação.

2.17. Quanto à previsão legal, a 'Locação BTS' está prevista no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, a denominada 'Lei do Inquilinato'. Por esta razão, e com fundamento no art. 89 da Lei nº 14.133/2021, que determina a aplicação supletiva da teoria geral dos contratos e de disposições do direito privado aos contratos administrativos, o poder público segue autorizado a modelar contratos BTS. Veja:

Lei nº 8.245/1991

"Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei."

Lei nº 14.133/2021

"Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado."

2.18. Mais do que isso, a Lei nº 14.133/2021 traz em seu bojo a possibilidade de celebração de contrato no modelo de 'Locação BTS', conforme dispõe o art. 51 da citada norma. Veja:

"Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do **prazo de amortização dos investimentos necessários.**" (grifo nosso)

2.19. Como se nota, ao instituir o dever de o Poder Público avaliar os investimentos necessários, tal condicionante nos leva ao entendimento de que ao particular pode ser incumbida a obrigação de realizar, por seus próprios meios ou por terceiros, investimentos para, por exemplo, realizar aquisição, construção ou reforma substancial de bem indicado, para que o imóvel indicado venha atender às necessidades da Administração.

2.20. Nesse sentido, os investimentos antecipados efetuados pelo particular serão, por fim, amortizados ao longo do tempo através dos pagamentos que serão realizados pela Administração a título de aluguel. No entanto, a fixação do valor do aluguel a ser pago deverá ser calculada com base nos elementos indicados no art. 51 da Lei nº

14.133/2021, quais sejam: avaliação do bem, seu estado de conservação, custos para adaptações, investimentos previstos/necessários e o prazo para sua amortização, devendo ainda ser considerada as limitações orçamentárias e financeiras da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG para o custeio de tais despesas, conforme entendimento exarado pela Corte de Contas da União. Veja:

“Em situações do tipo, a entidade contratante deve, [...] definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.” (TCU. ACÓRDÃO Nº 1928/2021 - PLENÁRIO, REL. MIN. BENJAMIN ZYMLER, 11/08/2021) (grifo nosso)

2.21. Outra situação que merece destaque é que, observando uma série histórica de 2019 a agosto de 2023, a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG tem dispendido, em média, um valor superior a R\$ 346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais) por ano somente para o custeio de despesas relativas a locação de imóveis, o que representa, mensalmente, a quantia aproximada de R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais).

2.22. Somente no ano de 2023, considerando o período de janeiro a agosto de 2023, a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG possui uma despesa mensal de mais de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais), em valores aproximados.

2.23. Com isso, o que se observa é que a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG emprega, mensalmente, uma quantia significativa apenas a título de locação de imóveis, o que motivou a busca por uma nova alternativa que venha atender as necessidades da Administração de uma forma mais eficiente e menos onerosa.

2.24. No que se refere à seleção do local do imóvel a ser utilizado pela Administração Pública neste modelo de ‘Locação BTS’, o mesmo TCU já reconheceu que a localização condiciona o fato e a escolha a ser feita pelo Poder Público, devendo tal escolha ser devidamente justificada:

“[...] pode haver casos em que a localização, em determinada posição geográfica, condicione de fato a escolha a ser feita pela administração pública, podendo-se citar, como exemplo, o caso de uma locação de imóvel para instalação de uma delegacia de polícia onde a localização específica é condição essencial, e não negociável, para o alcance do interesse público. 45. Nesse ponto, deve-se lembrar que, na licitação dispensável, a administração pública pode escolher entre realizar a licitação ou dispensá-la nas hipóteses exaustivamente apontadas no art. 24 da Lei nº 8.666/1993, mas tal escolha deve estar acompanhada da devida justificativa (motivação), em respeito ao disposto no art. 50, inciso IV e § 1º, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, que regula o processo administrativo no âmbito da administração federal.” (TCU. ACÓRDÃO Nº 1.301/2013 - PLENÁRIO, REL. MIN. SUBSTITUTO ANDRÉ LUÍS DE CARVALHO. 29/05/2013) (grifo nosso)

2.25. É importante destacar que, atualmente, os imóveis locados pelo Poder Legislativo Municipal estão situados em diversas localidades do município, o que implica em diversas dificuldades de ordem logística e entraves dos mais diversos para a execução das atividades que envolvem o dia a dia do Poder Legislativo, de modo que todos esses inconvenientes atingem não só para os agentes políticos do órgão, seus servidores públicos e demais assessores, mas toda a comunidade de Ituiutaba/MG.

2.26. Por isso, a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, diante dos fatos e fundamentos apontados e com base em seu poder discricionário, entendeu que, dentre as opções analisadas, a 'Locação BTS' foi entendida como a opção mais adequada para o atendimento às necessidades do órgão, vez que, nesse caso, a Administração poderá garantir que o arranjo das atividades dos gabinetes dos Vereadores e das atividades administrativas do Poder Legislativo Municipal se dê em um local único, com a presença de instalações que atendem integralmente às suas necessidades e capaz de abrigar todo o quadro de pessoal e aqueles que prestam serviços de forma terceirizada, observada ainda questões relativas à logística e atendimento à legislação que rege os aspectos relativos à acessibilidade e sustentabilidade, sem a necessidade de construir ou adaptar um edifício por conta própria ou, até mesmo, locar um espaço que não venha a atender integralmente aos seus anseios.

2.27. Além disso, outro aspecto que merece ser destacado é que a 'Locação BTS' propicia à Câmara Municipal a possibilidade de estabelecer contrato com vigência de longa duração, com base no regramento estabelecido pela 'Lei do Inquilinato', o que traz uma maior segurança quanto ao planejamento das atividades do órgão em virtude da não realização de mudanças constantes de localização de seus gabinetes e demais departamentos.

3. ALINHAMENTO COM OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG:

3.1. Verifica-se que a pretendida contratação está alinhada com as competências e atribuições da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, visto que está diretamente ligada à otimização dos serviços públicos prestados pelo órgão e pela busca por uma melhoria substancial no atendimento ao cidadão.

3.2. Por mais que a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG ainda não disponha do Plano de Contratações Anual para o exercício, o que se pode assegurar é que a contratação pretendida é de extrema necessidade para o órgão e o seu valor estimado se enquadra lei orçamentária anual.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Considerando a ausência de legislação municipal que regulamenta a 'Locação BTS', adotar-se-á como referência normativa a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, a qual dispõe sobre os procedimentos de seleção

de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

4.2. Nessa esteira, ainda que a presente contratação se fundamente em uma hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, para a efetivação da contratação, entende-se que caberá à Câmara Municipal a realização de Chamamento Público para ampliar a participação de interessados, garantir a isonomia e garantir que seja escolhida a solução que melhor atenda aos interesses da Administração. Os arts. 10 a 12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 estabelecem que:

Prospecção de mercado

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases:

Art. 11. São as fases do chamamento público:

- I - a abertura, por meio de publicação de edital;
- II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;
- III - a avaliação e estudo de leilante; e
- IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Edital

Art. 12. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

- I - a data e a forma de recebimento das propostas;
- II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:
 - a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;
 - b) capacidade mínima de pessoas;
 - c) climatização;
 - d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;
 - e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
 - f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
 - g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

- h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;
- III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;
- IV - localização, vigência E modelo de proposta de locação; e
- V - critérios de seleção das propostas. ”

4.3. Quando da elaboração do edital de Chamamento Público, deverão ainda ser observados pela Câmara Municipal a inclusão dos seguintes critérios:

a) O terreno onde será construído o imóvel para futuro uso da Câmara Municipal deve ser de propriedade do particular que será, então, o futuro locador, em obediência ao Acórdão nº 1.301/2013 – Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU). Veja:

“9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador” (TCU. ACÓRDÃO Nº 1.301/2013 – PLENÁRIO) (grifo nosso)

b) Por questões logísticas e facilidade de acesso para os Vereadores, assessores, servidores públicos, prestadores de serviços e comunidade em geral, o imóvel deverá estar localizado em um raio máximo de 500,00 m (quinhentos metros) do Plenário da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, o qual está situado na Praça Cônego Ângelo, s/nº, Bairro Centro;

c) Que o futuro locador, submetido a prévia seleção e desde que atendidos os requisitos estabelecidos no edital de Chamamento Público, deverá obrigatoriamente respeitar o Anteprojeto elaborado pela Câmara Municipal, sendo responsável ainda pela elaboração de todos os projetos arquitetônicos e de engenharia necessários à execução das obras e serviços, obtenção de licenças, pagamento de taxas e tributos relativos às obras e serviços, dentre outros requisitos, os quais serão analisados e submetidos a aprovação prévia pelo órgão;

d) Que o imóvel possa comportar toda a estrutura da Câmara Municipal, com exceção do Plenário, e que o terreno não seja inferior a 1.900,00 m² (um mil e novecentos metros quadrados).

4.4. As demais especificações técnicas do imóvel pretendido, os prazos de início e conclusão, bem como as demais exigências e requisitos necessários para a consecução do objeto estarão estabelecidos no edital de Chamamento Público a ser providenciado pelo departamento competente da Câmara Municipal.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, MEMÓRIA DE CÁLCULO E DEMAIS DOCUMENTOS:

5.1. As estimativas das obras e serviços necessários para o atendimento às necessidades da Câmara Municipal, os respectivos quantitativos e demais detalhamentos constam de documentação anexa.

6. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

6.1. Considerando a análise de mercado realizada, foi realizada, com base no Anteprojeto elaborado pela Câmara Municipal, uma prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

6.2. Nesse sentido, a nova unidade deverá ser locada deverá atender integralmente ao Anteprojeto elaborado e estar em condições de pronta utilização no prazo de 16 (dezesesseis) meses, cabendo ao proprietário do imóvel executar as obras e serviços necessários e entregar o imóvel apto para utilização nos termos estabelecidos, mediante aprovação prévia da Câmara Municipal.

6.3. Cabe ressaltar nesta etapa que se tem, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, 2 (dois) possíveis modelos de locação, sendo: locação tradicional e locação *built to suit* (BTS). Nesse sentido, quanto às alternativas apresentadas, temos as seguintes considerações:

a) ALTERNATIVA 1 (CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL):

a.1) Vantagens:

- Imóvel construído comporá o patrimônio do município;
- Definição do leiaute, dos métodos construtivos e demais requisitos necessários para a entrega do objeto em conformidade com as necessidades da Câmara Municipal.

a.2) Desvantagens:

- Restrições orçamentárias e financeiras;
- Ausência de imóveis disponíveis de propriedade da Administração Pública Municipal;
- Possibilidade de suspensão/paralisação/anulação do certame pelos órgãos de controle externo ou por meio da interposição de medidas administrativas e/ou judiciais que poderão retardar o início da execução dos serviços.

b) SOLUÇÃO 2 (LOCAÇÃO TRADICIONAL):

b.1) Vantagens:

- Possibilidade de manutenção do modelo atualmente adotado;
- Maior oferta de imóveis disponíveis;
- Desnecessidade de realização de mudança dos locais atuais.

b.2) Desvantagens:

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, o que implica na locação de diversos imóveis para abrigar toda a estrutura da Câmara Municipal;
- Maior custo de manutenção;
- Alguns imóveis poderão necessitar de uma série de reformas e serviços estruturais;
- Oscilação do valor dos alugueis, o que pode implicar em uma maior onerosidade.

c) SOLUÇÃO 3 (LOCAÇÃO BUILT TO SUIT):

c.1) Vantagens:

- O imóvel atenderá integralmente às necessidades e exigências da Câmara Municipal;
- Estabelecimento de contrato com prazo de longa duração;
- Pagamento de aluguel somente após a conclusão das obras e serviços;
- A responsabilidade pela elaboração dos projetos e execução das obras e serviços é exclusivamente do particular.

c.2) Desvantagens:

- Sujeição aos riscos de um contrato de longo prazo;
- Atrasos na execução das obras e serviços;
- Inclusão de custos adicionais durante a fase de execução dos serviços que poderá impactar no valor do aluguel.

6.4. Assim, considerando todos os cenários apresentados, conclui-se que a '**SOLUÇÃO 3 (LOCAÇÃO BUILT TO SUIT)**' é a mais viável, eficiente e eficaz para o atendimento aos interesses da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

7. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:

7.1. O custo estimado mensal da locação é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

8.1. A descrição da solução como um todo abrange a locação de imóvel único, no modelo *built to suit*, na qual a Administração poderá garantir que o arranjo das atividades dos gabinetes dos Vereadores e das atividades administrativas do Poder Legislativo Municipal se dê em um único espaço, com a presença de instalações que atendem integralmente às suas necessidades e capaz de abrigar todo o quadro de pessoal e aqueles que prestam serviços de forma terceirizada, observada ainda

questões relativas à logística e atendimento à legislação que rege os aspectos relativos à acessibilidade e sustentabilidade.

8.2. Em função de suas características técnicas inteiramente interligadas e interdependentes, bem como por corresponder a um serviço de natureza específica, será escolhido um único fornecedor, o qual será responsável pela execução das obras e serviços e demais condicionantes exigidas pela Câmara Municipal.

8.3. A metodologia definida pela Câmara Municipal contempla a contratação de uma solução única, desenhada em etapas de um mesmo trabalho, que deve ser coordenada e executada por um único fornecedor.

9. DO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO:

9.1. Não se aplica o parcelamento do objeto aos contratos de locação.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS:

10.1. Considerando a solução anteriormente apresentada, almeja-se, com a contratação, concentrar todo o corpo administrativo, os gabinetes dos Vereadores e os trabalhadores terceirizados em um único espaço, em uma localização favorável, propiciando uma significativa melhoria na eficiência dos serviços e no atendimento à população como um todo, o que inclui ainda a otimização da logística, da comodidade, da acessibilidade, e, mais do que isso, do uso racional dos recursos públicos.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

11.1. Como mencionado anteriormente, faz-se indispensável a realização de Chamamento Público para a escolha do imóvel que melhor atenderá às necessidades da Câmara Municipal.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

12.1. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

13.1. O locador selecionado, quando da execução das obras e serviços, deverá atender integralmente as práticas ambientalmente sustentáveis, nos termos das legislações vigentes ou que venham a existir nas esferas municipal, estadual e federal, assim como utilizar equipamentos e/ou materiais que visem minimizar os impactos ambientais.

13.2. Requisitos dos Critérios de Sustentabilidade:

13.2.1. A contratação pretendida deverá obedecer a todos os critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto e na legislação pertinente em vigor, primando pelo equilíbrio entre a economicidade e a redução do impacto ambiental.

14. PRAZO DE VIGÊNCIA DO PRETENSO INSTRUMENTO CONTRATUAL:

14.1. A vigência inicial do contrato será de 20 (vinte) anos, podendo ser prorrogada a critério das partes, observadas as disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ('Lei do Inquilinato').

15. ÁREA REQUISITANTE:

15.1. Presidência da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.

16. NECESSIDADE DE SIGILO:

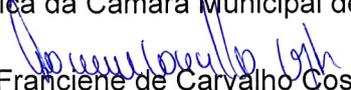
16.1. Não foi identificada a necessidade de classificar o Estudo Preliminar Técnico como sigiloso após ter sido tornado público o certame licitatório.

17. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

17.1. Diante de todo o exposto, a equipe técnica atesta a adequação e a viabilidade da contratação pretendida.

Ituiutaba-MG, 11 de Junho de 2024.


Renata Aparecida Souza
Chefe de Compras Contratações e Licitações
Equipe Técnica da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG


Franciene de Carvalho Costa
Agente de Contratação
Equipe Técnica da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG


Lorena Marques de Souza
Assessora de Comunicação e Imprensa
Equipe Técnica da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG

ANEXO II
CONCEPÇÃO ARQUITETÔNICA

ANEXO III
MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO

CARTA DE CREDENCIAMENTO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

Credenciamos o Sr(a). _____,
portador da Carteira de Identidade nº _____, e inscrito no CPF nº
_____, para em nome de _____,
participar do processo acima citado, para manifestar interesse em celebrar contrato
para com a Câmara Municipal de Ituiutaba/MG para a locação de imóvel na
modalidade “Built to Suit” destinado a abrigar a sua nova sede administrativa,
outorgando-lhe poderes para, em seu nome, praticar os atos constantes do Edital de
Chamamento nº 01/2024.

Identificação:

Razão Social / Nome Completo: _____

CNPJ / CPF: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ Cidade/UF: _____ / _____

CEP: _____ Telefone: () _____

E-mail: _____

_____, ____ de _____ de _____.

(Nome do representante legal e CPF)

Proprietário ou Representante Legal

ANEXO IV
MODELO DE DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA
CONSTRUÇÃO

DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

DECLARANTE:

Razão Social / Nome Completo: _____

CNPJ / CPF: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ Cidade/UF: _____ / _____

CEP: _____ Telefone: () _____

E-mail: _____

DECLARO, por intermédio do representante legal abaixo assinado, sob as penas da lei, que o imóvel ofertado atende integralmente a todos os requisitos e exigências estabelecidas no Edital de Chamamento Público nº 01/2024 e que as obras e adaptações arquitetônicas necessárias serão efetuadas sem qualquer investimento pelo LOCATÁRIO, não havendo ainda qualquer impedimento legal que impeça a sua locação para atendimento à implantação da sede administrativa da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, conforme condições fixadas no referido Edital e seus Anexos.

_____, ____ de _____ de _____.

(Nome do representante legal e CPF)

Proprietário ou Representante Legal

ANEXO V
MODELO DE CARTA PROPOSTA

CARTA PROPOSTA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

_____ (NOME DO PROPONENTE),
CNPJ/CPF nº _____, com sede na _____
(endereço completo), por intermédio de seu representante legal,
_____ (NOME DO REPRESENTANTE), portador
da Carteira de Identidade nº _____ e inscrito no CPF nº _____,
para os fins do Chamamento Público nº 01/2024, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL
NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT” DESTINADO A ABRIGAR A SEDE
ADMINISTRATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG, QUE ATENDA
ÀS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES EDITAL E SEUS ANEXOS, vem apresentar
a seguinte Proposta Comercial:

- a) Descrição minuciosa do imóvel que será construído, contendo endereço completo e características urbanas;
- b) A descrição das instalações que serão executadas (civil, elétrica, ar-condicionado, detecção e combate a incêndio, elementos de sustentabilidade, acessibilidade, controle de acesso etc.);
- c) Área construída disponível e área total do imóvel que será construído;
- d) Valor locativo mensal total e valor por m² (em moeda nacional corrente), discriminados da seguinte forma:
 - d.1) Parcela do aluguel = R\$/m² (valor por extenso);
 - d.2) Parcela da construção = R\$/m² (valor por extenso);
 - d.3) Parcela da manutenção = R\$/m² (valor por extenso);
 - d.4) Valor Total (aluguel + construção + manutenção) = R\$/m² (valor por extenso);
 - d.5) Valor Total (aluguel + construção + manutenção) = R\$ (valor por extenso)
- e) Prazo de validade da proposta (mínimo de 120 dias);

- f) Especificações técnicas do imóvel em função do Chamamento Público e demais Anexos, com apresentação de Memorial Descritivo, maquete digital (fachada, laterais e internas por pavimento), folders (se houver) e desenhos de arquitetura;
- g) Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento/inundação;
- h) Data para entrega do imóvel, obedecendo os prazos estabelecidos;
- i) Identificação e documentação dos proprietários e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail, além de vênia conjugal;
- j) 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.

OBSERVAÇÕES:

- 1) A Proposta deverá estar acompanhada de Certidão de Inteiro Teor do Imóvel atualizada;
- 2) O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do Locador;
- 3) Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na prestação dos serviços.;
- 4) A proponente deverá 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 licitação;
- 5) A proponente é a única responsável pela cotação correta dos encargos tributários. Em caso de erro ou cotação incompatível com o regime tributário a que se submete, serão adotadas as orientações a seguir:
 - 5.1) Cotação de percentual menor que o adequado: o percentual será mantido durante toda a execução contratual;
 - 5.2) Cotação de percentual maior que o adequado: o excesso será suprimido, unilateralmente, da planilha e haverá glosa, quando do pagamento, e/ou redução, quando da repactuação, para fins de total ressarcimento do débito.
- 6) Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses, devendo o licitante ou contratada apresentar ao pregoeiro ou à fiscalização, a qualquer tempo, comprovação da adequação dos recolhimentos, para os fins do previsto no subitem anterior;
- 7) Independentemente do percentual de tributo praticado pelo licitante, no pagamento dos serviços, serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente;
- 8) A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento integral das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Edital e seus Anexos, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades

e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição;

9) Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital e seus Anexos.

_____, ____ de _____ de _____.

(Nome do representante legal e CPF)
Proprietário ou Representante Legal



CÂMARA

MUNICIPAL DE ITUIUTABA

Trabalho e Experiência.

ANEXO VI

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO INCISO XXXIII DO ART. 7º DA
CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

**DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO INCISO XXXIII DO ART. 7º DA
CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

DECLARANTE:

Razão Social / Nome Completo: _____

CNPJ / CPF: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ Cidade/UF: _____ / _____

CEP: _____ Telefone: () _____

E-mail: _____

DECLARO, para fins do disposto no inc. VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021, que não emprego menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 (dezesseis) anos.

() Ressalva: emprego menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz.

_____, ____ de _____ de _____.

(Nome do representante legal e CPF)

Proprietário ou Representante Legal

ANEXO VII
MINUTA DO CONTRATO

MINUTA DE CONTRATO

**CONTRATO DE PROMESSA DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA
MUNICIPAL DE ITUIUTABA/MG E**

A Câmara Municipal de Ituiutaba/MG, com sede na _____, nº _____, Bairro _____, Ituiutaba/MG, CEP: _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, neste ato representada pelo seu Presidente, Sr. _____, doravante denominado PROMITENTE LOCATÁRIO, e a pessoa física/pessoa jurídica _____, inscrita no CPF/CNPJ nº _____, sediada no município de _____/_____, na _____, doravante designado PROMITENTE LOCADOR, neste ato representada pelo(a) Sr.(a) _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, e CPF nº _____, celebram o presente Contrato de Promessa de Locação de imóvel não-residencial, construído sob demanda na modalidade "Built to Suit", com fundamentos no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, conforme autorizado no Processo Administrativo nº _____, sujeitas às disposições deste instrumento, aos demais termos da Lei nº 14.133/2021, no que couber, a Lei nº 8.245/91, pelo Código Civil Brasileiro e pelas condições constantes no Edital de Chamamento Público nº 01/2024, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1. Este Contrato tem como objeto a locação de imóvel na modalidade "Built to Suit" situado no endereço _____, bairro _____, no Município de Ituiutaba/MG, objeto da matrícula nº _____, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de _____, para abrigar as instalações da Sede Administrativa da Câmara Municipal de Ituiutaba/MG.
2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.
3. Integram este Contrato o Edital de Chamamento Público nº 01/2024 e seus Anexos, a Proposta apresentada pelo PROMITENTE LOCADOR do prédio a ser construído, os quais eximem o PROMITENTE LOCADOR de executar qualquer obra diferente do previsto nesses documentos.

4. A execução das obras deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente e de acessibilidade.

5. Todo o custo para a execução da obra e dos serviços, nos termos da Proposta apresentada, será suportado pelo PROMITENTE LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO PROMITENTE LOCADOR:

1. O PROMITENTE LOCADOR obriga-se a:

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

b) 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 PROMITENTE LOCATÁRIO;

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

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

e) Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel, a qualquer tempo;

f) Auxiliar o PROMITENTE LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

g) Fornecer ao PROMITENTE LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

i) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, às suas expensas, todos os equipamentos, acessórios e materiais descritos no Projeto Básico;

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

k) Pagar o prêmio de seguro complementar contra incêndio;

l) Durante toda a vigência do contrato, providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, o Alvará do Corpo de Bombeiros e o pagamento do Prêmio

de Seguro Complementar Contra incêndio, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

m) Notificar o PROMITENTE LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel 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;

n) Informar ao PROMITENTE LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

o) Pagar todas as taxas ou seguros obrigatórios previstos em legislação;

p) Além das benfeitorias necessárias, o PROMITENTE LOCADOR arcará com os custos das manutenções preventiva, preditiva e corretiva, fornecimento de peças e insumos.

2. O PROMITENTE LOCADOR, mediante aprovação prévia do PROMITENTE LOCATÁRIO, com base nos projetos apresentados, providenciará a elaboração (e aprovação nos órgãos competentes) dos seguintes projetos executivos necessários à execução das obras e serviços:

a) Projeto executivo estrutural;

b) Projeto executivo hidrossanitário;

c) Projeto executivo de drenagem pluvial;

d) Projeto executivo elétrico (com rede estabilizada);

e) Projeto executivo de lógica de dados/telefonia (com rede estruturada);

f) Projeto executivo de combate a incêndio;

g) Projeto executivo de sistema de proteção contra descargas atmosféricas;

h) Projeto executivo de cobertura e isolamento acústico e térmico;

i) Projeto executivo de climatização/ar-condicionado;

j) Projeto executivo de acessibilidade;

2.1. Os projetos deverão ser desenvolvidos em conformidade com a legislação vigente de acessibilidade e demais legislações pertinentes.

2.2. Todas as alterações nos projetos deverão ser discriminadas, em cada versão apresentada.

2.3. Todos os projetos deverão ser entregues em formato compatível com Autocad e em PDF.

2.4. Todos os projetos e documentos deverão ser acompanhados de ARTs ou RRTs, assinadas pelo responsável técnico.

2.5. Deverá ser entregue Memorial Descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) com detalhamento das soluções propostas e dos materiais a serem utilizados.

3. Fica estabelecido o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da Abertura do Chamado, para ser realizado o diagnóstico do problema; e até 72 (setenta e duas) horas para a finalização do atendimento e solução do problema apresentado.

4. Para todos os prazos constantes nesta Cláusula, em caso de descumprimento pelo PROMITENTE LOCADOR, deverá ser comprovado que os eventuais fatos ensejadores de atrasos sejam alheios à vontade dessa, devendo inclusive comunicar imediatamente ao Gestor deste Contrato os prazos de solução dos chamados abertos. Caso os motivos sejam alheios à vontade do PROMITENTE LOCADOR, não irá incidir multa.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO PROMITENTE LOCATÁRIO:

1. O PROMITENTE LOCATÁRIO obriga-se a:

a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

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

d) 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;

e) 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;

f) Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do PROMITENTE LOCADOR;

g) Quando da devolução do imóvel/espço físico, o PROMITENTE LOCATÁRIO

poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do PROMITENTE LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

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

i) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do PROMITENTE LOCADOR, sendo assegurado ao PROMITENTE LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

k) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do PROMITENTE LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

l) Entregar imediatamente ao PROMITENTE 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 PROMITENTE LOCATÁRIO;

m) Pagar as despesas de IPTU, de consumo de energia elétrica, telefone, gás (se houver) e água e esgoto após a entrega definitiva das chaves;

n) Permitir a vistoria do imóvel pelo PROMITENTE 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;

o) 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/espaco físico locado;

p) Levar o presente Contrato a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo PROMITENTE LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo PROMITENTE LOCADOR, bem como as úteis, desde que

autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo PROMITENTE LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo PROMITENTE LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo PROMITENTE LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

1. O valor do aluguel mensal é de R\$ (valor por extenso), perfazendo o valor total de R\$ (valor por extenso).

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo PROMITENTE LOCADOR com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo PROMITENTE LOCADOR.

3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo PROMITENTE LOCADOR.

4. 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 PROMITENTE 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 PROMITENTE LOCATÁRIO.

5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo PROMITENTE LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

7. O PROMITENTE LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo PROMITENTE LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

1. O prazo de vigência do contrato será de 240 (duzentos e quarenta) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, ficando estabelecido os seguintes prazos consecutivos a serem observados:

a) Até 3 (três) meses para obtenção das licenças/autorizações, aprovações dos projetos e para a construção do imóvel;

b) 240 (duzentos e quarenta) meses para locação, contados da entrega do Termo Oficial de Ocupação do Imóvel, quando a Locadora passará a gozar o direito de cobrar o respectivo valor mensal da locação.

2. A entrega do imóvel para locação dar-se-á mediante Termo de Recebimento das Chaves, do qual deverá constar Laudo de Vistoria e Aprovação emitido pelo PROMITENTE LOCATÁRIO.

3. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva das chaves, precedida de vistoria do imóvel, nas condições previstas no Edital de Chamamento Público.

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

5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o PROMITENTE LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao PROMITENTE LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA / IBGE. Será observado o interregno mínimo de 1 (um) ano da Entrega das Chaves, sendo o prazo contado a partir da data de assinatura do Contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

2. O reajuste, decorrente de solicitação do PROMITENTE LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o PROMITENTE LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da dotação discriminada a seguir: _____

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

1. A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante do PROMITENTE LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

a) 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.

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

2. A execução do Contrato, durante a construção, será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação periódica, o qual tem autoridade para exercer, em nome do PROMITENTE LOCATÁRIO, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

a) À conformidade das condições ou exigências impostas pelo PROMITENTE LOCATÁRIO com as contidas neste Edital e no Contrato; e

b) À adequação dos procedimentos utilizados pelo PROMITENTE LOCADOR em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste Edital e do Contrato.

3. A fiscalização de que trata o subitem anterior será exercida no interesse do PROMITENTE LOCATÁRIO, não excluindo a responsabilidade do PROMITENTE LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

4. Durante toda a vigência do Contrato, o PROMITENTE LOCADOR deve manter preposto, aceito pelo PROMITENTE LOCATÁRIO, para representá-la sempre que for necessário.

5. Uma vez finalizadas as obras de construção civil, o PROMITENTE LOCADOR convocará o PROMITENTE LOCATÁRIO para realizar a vistoria prévia do imóvel, para fins de averiguação da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas pré-definidos.

6. O PROMITENTE LOCATÁRIO emitirá Laudo de Vistoria, no qual elencará, se houver, todas as inconformidades apuradas e os respectivos reparos necessários.

7. Se não forem encontradas inconformidades, o PROMITENTE LOCADOR providenciará a entrega do Termo Oficial de Ocupação, nos termos do Edital de Chamamento Público nº 01/2024.

8. Se forem diagnosticadas inconformidades, os reparos necessários deverão ser concluídos até a data final prevista para conclusão das obras, sob pena de aplicação da multa estabelecida no Contrato.

9. Após solucionadas as inconformidades apuradas, o PROMITENTE LOCADOR deverá convocar o PROMITENTE LOCATÁRIO para realizar a vistoria final no imóvel.

10. O PROMITENTE LOCATÁRIO, após averiguar o imóvel deverá:

a) Formalizar o Termo de Entrega Definitiva de Chaves, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa; ou

b) Aplicar a sanção cabível e estabelecer, em conjunto com o PROMITENTE LOCADOR, prazo para nova vistoria.

11. A Gestão do Contrato será executada pelo O PROMITENTE LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

- a) Der causa à inexecução parcial da contratação;
- b) Der causa à inexecução parcial da contratação que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total da contratação;
- d) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a contratação e execução do contrato;
- i) Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução da contratação;
- j) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

a) Advertência - quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 2º, art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

b) Impedimento de licitar e contratar - quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b” a “g” do item 10.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 4º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021;

c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar - quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “h” a “l” do item 10.1, bem como nas alíneas “b” a “g” do item 10.1, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave, conforme disposto no § 5º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021);

d) Multa:

d.1) Moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 10%, pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

d.2) O atraso superior à de 20 (vinte) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

d.3) As sanções previstas no item 15.2 poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, conforme disposto no § 7º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

d.4) Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, conforme § 8º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

3. A aplicação das sanções previstas neste documento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante, conforme disposto no § 9º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, conforme disposto no art. 157 da Lei nº 14.133/2021.

5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

7. Em observância ao disposto no § 1º, art. 156, da Lei nº 14.133/2021, na aplicação das sanções serão considerados:

a) A natureza e a gravidade da infração cometida;

- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

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

9. A personalidade jurídica do Fornecedor poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste documento ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia, conforme disposto no art. 160, da Lei nº 14.133/2021.

10. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal, conforme art. 161, da Lei nº 14.133/2021.

11. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

12. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

1. As hipóteses de extinção do presente Contrato observarão as disposições estabelecidas na Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS CASOS OMISSOS

1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/1991, e na Lei 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

1. Fica eleito o foro da Comarca de Ituiutaba/MG para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

Ituiutaba/MG, __ de _____ de _____.

**REPRESENTANTE LEGAL
DO PROMITENTE LOCATÁRIO**

**REPRESENTANTE LEGAL
DO PROMITENTE LOCADOR**

TESTEMUNHAS