EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4.411/2025

Objeto: Prospecção do mercado imobiliário no município de Cajamar, visando à locação de imóvel, na modalidade "built to suit" para abrigar o Parque da Maturidade, mediante coleta de propostas técnicas de eventuais interessados que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência

CHAMAMENTO PÚBLICO: 01/2026	**Disponibilização do Edital: Data da Sessão Pública e Abertura dos envelopes: 17/12/2026 às 09h00min**

PREAMBULO

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR**, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER**, torna público para conhecimento dos interessados que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO,** com critério de julgamento por **Técnica e Preço**, nos seguintes termos:

Até a **data limite** do credenciamento os interessados deverão atender às exigências do Edital, apresentando toda a documentação para avaliação no Sistema do eletrônico: **BLL Compras**, disponível em www.bllcompras.com. O Edital será disponibilizado no Portal de Licitações disponível no site oficial da Prefeitura do Município de Cajamar, https://licitacao.cajamar.sp.gov.br/editais

A licitação será regida pela Lei Federal nº 14.133, de 2021, pelo Decreto Municipal n° 7.139 de 2024, bem como as suas devidas alterações.

A licitante deverá observar os descritivos de cada item constantes deste edital, a apresentação de proposta subentende que a licitante observou os descritivos e que cumpre plenamente as exigências do edital.

1 – DA JUSTIFICATIVA

1.1. O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário no município de Cajamar, visando à locação de imóvel, na modalidade "built to suit" para abrigar o Parque da Maturidade, mediante coleta de propostas de

eventuais interessados que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

1.1.1 O imóvel poderá ser existente, adaptado ou construído especificamente para essa finalidade, devendo ser entregue plenamente apto ao uso, em caráter exclusivo da Administração.

1.2. **Justificativa:** Atualmente, o atendimento à população idosa é realizado no imóvel onde funciona o Núcleo do Idoso de Cajamar – NIC, o qual, embora cumpra papel relevante na prestação dos serviços, encontra-se com sua capacidade física integralmente ocupada, apresentando limitações estruturais, funcionais e de acessibilidade que inviabilizam a ampliação do atendimento, a diversificação das atividades e a adequada acomodação das demandas atuais e futuras.

Além disso, trata-se de imóvel locado, com restrições para intervenções estruturais mais profundas e sem condições técnicas para adaptação plena às necessidades do empreendimento pretendido, o que compromete a eficiência administrativa e a continuidade da política pública voltada à população da maturidade.

Nesse contexto, considerando a inexistência de imóvel próprio apto a atender às exigências técnicas e funcionais necessárias, a locação na modalidade “built to suit” mostra-se alternativa viável, por permitir a construção ou adaptação de edificação sob medida, conforme as especificações definidas pela Administração, com maior previsibilidade de custos, otimização de prazos e racionalização dos recursos públicos.

O presente Chamamento Público tem, assim, por finalidade prospectar o mercado imobiliário no Município de Cajamar, identificando eventuais interessados capazes de apresentar propostas técnicas compatíveis com os requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, subsidiando a Administração na avaliação da viabilidade técnica, econômica e operacional da solução, em observância aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, planejamento e interesse público.

Ressalta-se que o objeto da presente contratação é a locação, com solução personalizada, de características descritas e delimitadas de acordo com a necessidade da Administração, trazendo as especificações mínimas que deverão ser atendidas.

1.3. Fundamentação da Contratação: A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

1.4. Descrição da solução como um todo: A solução contratual consiste na locação sob medida de imóvel destinado ao funcionamento do Parque da Maturidade, cabendo ao contratado a responsabilidade integral pelo desenvolvimento de projetos, execução de obras ou adaptações, obtenção de licenças e entrega do imóvel em condições plenas de uso, conforme os requisitos funcionais definidos neste Termo de Referência.

2 – DO ACESSO AO EDITAL

2.1. O edital do chamamento público está disponível gratuitamente no seguinte sítio:

a) https://licitacao.cajamar.sp.gov.br/editais

b) BLL Compras disponível em www.bll.org.br

3 – DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

3.1. A proposta técnica, proposta de preço e a documentação para habilitação, deverão atender às exigências do Edital, apresentando toda a documentação para avaliação junto à **Secretaria Municipal de Esporte e Lazer**, Sistema do eletrônico: **BLL Compras**, disponível em www.bllcompras.com. O Edital será disponibilizado no Portal de Licitações disponível no site oficial da Prefeitura do Município de Cajamar, https://licitacao.cajamar.sp.gov.br/editais.

4 – CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

4.2. Empresas reunidas em consórcio, nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, desde que observadas as seguintes condições:

4.2.1. A participação em consórcio será admitida, considerando a complexidade técnica e/ou o vulto do objeto licitado.

4.2.2. As empresas consorciadas deverão apresentar, na fase de

habilitação, compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito por todas as consorciadas, contendo, no mínimo:

4.2.2.1. a indicação da empresa líder, que será responsável pela representação do consórcio perante a Administração;

4.2.2.2. a definição das responsabilidades e obrigações de cada empresa consorciada;

4.2.2.3. o percentual de participação de cada consorciada na execução do objeto;

4.2.2.4. a assunção de responsabilidade solidária entre as consorciadas, em relação às obrigações decorrentes da licitação e da execução do contrato

4.2.3. A empresa líder do consórcio deverá atender aos requisitos exigidos neste edital, conforme nele previsto.

4.2.4. Para fins de habilitação:

4.2.4.1. a comprovação da qualificação econômico-financeira será exigida na forma prevista neste instrumento convocatório.

4.2.5. É vedada:

4.2.5.1. a participação de empresa consorciada, na mesma licitação, isoladamente ou em mais de um consórcio;

4.2.5.2. a substituição de empresa consorciada após a apresentação das propostas, salvo por motivo devidamente justificado e aceito pela Administração.

4.2.6. Caso o consórcio seja declarado vencedor, as empresas consorciadas deverão, antes da assinatura do contrato, formalizar juridicamente o consórcio, se assim exigir a Administração, mantendo as condições apresentadas na fase de habilitação

4.3. Não poderão participar deste certame:

a) interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

b) interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de impedimento a do direito de licitar e contratar com a ADMINSITRAÇÃO;

c) servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pelo presente chamamento público;

d) 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;

e) empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

f) 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;

g) agente público do órgão ou entidade licitante;

h) Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

5 – DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS DO (S) IMÓVEL (IS)

5.1. As condições e especificações mínimas estão previstas no Caderno de Especificações (Anexo II).

6 – DAS CONDIÇÕES PRELIMINARES

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

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

7 – CONDIÇÕES GERAIS DE PROPOSTA

7.1. A proponente deverá apresentar a Proposta Técnica, Proposta de preços e os documentos de habilitação em conformidade com o exigido neste Edital e

anexos.

8 – DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA:

8.1. O prazo máximo para apresentação das propostas, incluindo o estudo de layout e os documentos de habilitação deverá ser no ato da sessão. Não havendo indicação expressa diversa, a proposta deverá ter validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data da sua apresentação.

8.2. O(a) interessado(a) deverá apresentar sua proposta fazendo constar as seguintes informações/documentos:

a) Endereço completo do imóvel construído ou do terreno onde se pretende construir;

b) Preço de locação por m² (metro quadrado) de área útil construída ou a construir;

c) Cópia autenticada atualizada da matrícula do Registro de Imóveis;

d) Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

8.3. As propostas oferecidas através do chamamento público, de imóveis já construídos ou a serem construídos para a utilização da Prefeitura de Cajamar, deverão levar em conta todas as necessidades e todas as características técnicas previstas nesse Edital e seus anexos.

8.4. No prazo especificado no item 8.1. o Proponente deverá apresentar um estudo de layout de acordo com as especificações constantes no Anexo II, o qual embasará a decisão da comissão de Avaliação.

8.5. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.

8.6. CRITÉRIO DE PONTUAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS:

8.6.1. As propostas apresentadas serão submetidas à avaliação técnica, considerando o atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos neste Edital e seus anexos.

8.6.2. As propostas que atenderem aos requisitos mínimos serão objeto de análise comparativa, conforme os parâmetros técnicos, funcionais, econômicos e de localização previstos neste instrumento.

8.6.3. A pontuação atribuída terá caráter exclusivamente classificatório e informativo, destinando-se a subsidiar a avaliação da viabilidade e da vantajosidade das alternativas imobiliárias identificadas.

8.6.4. A classificação das propostas não implicará adjudicação, homologação de resultado licitatório ou direito à contratação, cabendo à Administração, após a conclusão do chamamento, avaliar a solução mais adequada ao interesse público e definir, mediante justificativa, o procedimento legal cabível para eventual contratação.

8.7. ESTRUTURA DE PONTUAÇÃO

Para fins de análise comparativa das alternativas imobiliárias apresentadas, a Administração utilizará os parâmetros de avaliação previstos neste item, considerando as características de localização, mobilidade urbana, prazo estimado de disponibilização, valor de locação, qualidade técnica e construtiva, sustentabilidade e capacidade de expansão.

8.7.1. A pontuação máxima será de 100 (cem) pontos, sendo utilizada exclusivamente como instrumento de apoio à análise técnica e econômico-financeira, sem caráter vinculante para eventual contratação.

A avaliação será devidamente fundamentada pela Comissão responsável, mediante registro das características, condições e documentos apresentados pelos interessados, sem prejuízo de diligências destinadas à verificação das informações.

Critério	Pontuação Máxima
A. Localização e Mobilidade Urbana	18 pontos
B. Prazo de Entrega do Imóvel	17 pontos
C. Valor do Aluguel	30 pontos
D. Qualidade Técnica e Construtiva	17 pontos

Critério	Pontuação Máxima
E. Sustentabilidade e Eficiência	10 pontos
F. Capacidade de Expansão e Flexibilidade	8 pontos
TOTAL	**100 pontos**

8.7.2. Detalhamento dos Critérios:

8.7.2.1. A. Localização e Mobilidade Urbana (até 18 pontos)

Condição	Pontos
Imóvel situado no perímetro urbano de Cajamar, em área consolidada, com transporte público próximo, vias pavimentadas e acessibilidade adequada	18
Imóvel situado no perímetro urbano, em área urbanizada, com transporte público disponível e acesso viário adequado	14
Imóvel situado no perímetro urbano, em área de expansão ou menor adensamento, com infraestrutura viária e transporte público disponível	10
Imóvel situado no perímetro urbano legalmente delimitado, em região de menor infraestrutura, mas com acesso viário e condições mínimas de mobilidade	6

8.7.2.2. Prazo de Entrega do Imóvel (até 17 pontos)

Prazo proposto	Pontos
Até 12 meses	17
De 13 a 15 meses	13
De 16 a 18 meses (prazo máximo permitido)	9
Superior a 18 meses	**Eliminatório**

8.7.2.3. Valor do Aluguel (até 30 pontos)

8.7.2.3.1. A pontuação será atribuída de forma proporcional, tomando como referência o menor valor mensal ofertado, desde que compatível com o valor de mercado e o valor de referência R$ 144.982,63

8.7.2.4. Fórmula de pontuação:

Pontuação = (Menor Valor Ofertado ÷ Valor da Proposta Avaliada) × 30

8.7.2.5. Qualidade Técnica e Construtiva (até 17 pontos)

8.7.2.5.1. Avaliação do estudo de layout, memorial descritivo e soluções técnicas propostas:

Subcritério	Pontos
Adequação plena ao programa de necessidades	até 7
Qualidade dos materiais e soluções construtivas	até 5
Conforto ambiental (iluminação, ventilação, acústica)	até 3
Facilidade de manutenção pós-obra	até 2

8.7.2.6. Sustentabilidade e Eficiência (até 10 pontos)

Soluções apresentadas	Pontos
Eficiência energética comprovada	até 4
Uso racional de água	até 3
Gestão adequada de resíduos da obra	até 2
Uso de materiais sustentáveis	até 1

8.7.2.7. Capacidade de Expansão e Flexibilidade (até 8 pontos)

Condição	Pontos
Possibilidade comprovada de expansão ≥ 20%	8
Expansão parcial ou condicionada	3
Sem possibilidade de expansão	0

8.8. Será ofertada proposta para concentração de todo o projeto em um único imóvel, que deverá ter área útil construída mínima de 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados), além de percentual de expansão na razão de 20% da previsibilidade atual de ocupação, considerando o tempo do contrato, a crescente demanda e necessidade de ajustamento do espaço físico pelo incremento das equipes.

8.9. A área mínima será considerada como limitador e critério de eliminação, além de serem considerados outros aspectos da proposta, tais como: localização, mobilidade urbana, capacidade de estacionamento, preço de aluguel, tempo de

entrega da obra, qualidade dos produtos e materiais empregados na construção, capacidade de recomposição e manutenção no pós obra, sustentabilidade do projeto, adequado descarte dos resíduos, eficiência energética, acessibilidade, dentre outros e bem como a necessidade de estacionamento com, no mínimo 20 vagas de garagem, sendo uma reservada para PcD seguindo a norma ABNT NBR 9050.

9 – DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

9.1. A proposta de preços deverá observar o modelo constante do Anexo III deste Edital, contendo as informações necessárias à avaliação econômica da solução imobiliária ofertada, especialmente o valor mensal pretendido para a locação, a área útil correspondente e as condições comerciais propostas.

10 – DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

10.1. Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos de habilitação além dos requeridos nos anexos do Termo de Referência (Anexo I), obrigando-se a declarar, sob as penalidades legais, a superveniência de fato impeditivo da habilitação, quando houver, na forma do Modelo de

10.1.1. Habilitação Jurídica, conforme o caso:

10.1.1.1 Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor;

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

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

10.1.1.4. **Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede;

10.1.1.5. **Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

10.1.1.6. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

10.1.1.7. **Pessoa Física**

a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;
b) Certidão de estado civil;
c) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;
d) Certidão de quitação de tributos e contribuições federais, estaduais e municipais.

10.1.2. **Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista:**

10.1.2.2. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).

10.1.2.3. Prova da regularidade para com a Fazenda Nacional e à Seguridade Social mediante apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria- Geral da Fazenda Nacional - PGFN, referente a todos os tributos federais, à Dívida Ativa da União - DAU, por elas administrados.

10.1.2.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto desta licitação.

10.1.2.4.1. A regularidade para com a Fazenda Estadual deverá ser comprovada através de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa que contemplem os débitos inscritos na Dívida Ativa.

10.1.2.5. 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 do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho.

10.1.2.6. Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), comprovada por meio do Certificado de Regularidade do FGTS - C.R.F.

10.1.3. Qualificação Econômico-Financeira:

10.1.3.2. Certidão Negativa de Falência, expedida pelo Distribuidor da sede da licitante, de acordo com art. 69, inciso II, da lei 14.133 de 2021.

10.1.3.3 Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação (art. 5º, inciso II, alínea "c", da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples

10.1.4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (TANTO PARA PESSOAS FÍSICAS QUANTO JURÍDICAS):

a) Demonstração da disponibilidade de terreno para a construção ou prédio para adaptação, de acordo com metragens, condições de acessibilidade e demais exigências previstas neste termo.

a1) Para comprovação da exigência disposta anteriormente será admitida a apresentação da matrícula do imóvel, acompanhada de documentos que demonstrem que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel que permita edificar sobre o mesmo ou, em caso de prédio em construção, de que dispõe ou disporá do direito de locar o bem em construção.

10.4.1. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios pelo órgão promotor do certame, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

10.4.2. A critério da Comissão poderão ser solicitadas aos proponentes a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

10.4.3. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

10.4.4. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

10.4.5. O documento obtido através de sítios oficiais que esteja condicionado à aceitação via internet terá sua autenticidade verificada.

10.4.6. Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, o mesmo somente será considerado se acompanhado da versão em português.

10.4.7. Todos os documentos de habilitação devem ser apresentados dentro dos prazos de suas respectivas validades. Na hipótese de o documento não constar expressamente o prazo de validade, este deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua emissão, quando se tratar de documentos referentes à habilitação fiscal e econômico financeira.

10.4.8. Os documentos encaminhados deverão ser organizados com todas as folhas numeradas e rubricadas, com a primeira constante de documento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica ou subscrito pela pessoa física, cujo teor indique claramente os documentos remetidos e a quantidade de folhas que integram a referida documentação.

10.4.9. A inobservância da formalidade prevista no item anterior não configura motivo para não aceitação da proposta do interessado, porém não o exime de eventual responsabilidade administrativa e/ou criminal, resguardado o direito de provar, por qualquer outro meio admitido por lei, que entregou ou deixou de entregar os documentos requeridos.

11 – DOS CRISTÉRIOS DE ESCOLHA DO IMOVEL – REQUISITOS MÍNIMOS:

11.1. Após o atendimento das exigências formais previstas neste Chamamento Público, as propostas apresentadas serão avaliadas por Comissão Especial de Avaliação, designada previamente à publicação do Edital, a qual procederá à análise técnica conforme os critérios estabelecidos neste item.

A seleção e classificação das propostas observarão, obrigatoriamente, o atendimento integral aos requisitos mínimos abaixo elencados, constituindo condição indispensável para aprovação e prosseguimento no certame:

I – Apresentação de imóvel que atenda integralmente às especificações, com infraestrutura compatível com os padrões institucionais da Prefeitura de Cajamar, inclusive quanto à qualidade construtiva, devendo ser apresentado croqui/layout compatível com o programa mínimo de necessidades;

II – Localização do imóvel na malha urbana delimitada, com fácil acesso e atendimento por transporte público;

III – Oferta de imóvel desembaraçado e apto à utilização, com área total construída mínima de 3.500 m² (três mil e quinhentos metros quadrados), contemplando os ambientes previstos neste termo de referência;

IV – Atendimento às especificações construtivas mínimas, admitindo-se edificação térrea ou em até quatro pavimentos, observância às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), segurança contra incêndio e circulação adequada;

V – Compromisso de entrega do imóvel construído e/ou adaptado, em condições de pronta ocupação, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados da assinatura do contrato, com todos os sistemas e instalações plenamente operacionais;

VI – Apresentação dos projetos arquitetônicos para análise da Comissão Técnica, contemplando plano de acessibilidade, sustentabilidade e eficiência energética;

VII – Comprovação da viabilidade da construção ou adaptação conforme a legislação de zoneamento urbano, mobilidade e acessibilidade ao transporte público, sem prejuízo da apresentação posterior dos alvarás legalmente exigidos;

VIII – Declaração de que todos os investimentos necessários à construção, adaptação e implantação do imóvel correrão às expensas exclusivas do contratado/empreendedor;

IX – Apresentação de documentação que comprove a disponibilidade jurídica do imóvel para a finalidade pretendida, admitindo-se instrumento de compromisso de compra e venda ou outro documento juridicamente idôneo que assegure sua futura utilização, desde que demonstrada a viabilidade de regularização dominial. Quando necessária a transferência da propriedade, deverá ser apresentada a respectiva escritura pública definitiva, devidamente registrada na matrícula do imóvel, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a contratação, assegurada a inexistência de ônus, gravames ou litígios que possam comprometer a execução do objeto contratual.

12 – DOS RECURSOS

12.1. Após a publicação do resultado, os interessados poderão apresentar recurso em até 3 (três) dias, contados a partir da ciência ou divulgação oficial da decisão, devendo encaminhá-lo através da plataforma BLL compras, o qual será dirigido à referida Comissão, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 10 (dez) dias a contar da apresentação ou, caso não a reconsidere, encaminhará à autoridade superior, o qual decidirá no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento dos autos.

13 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

13.1. O(s) proprietário(s) pessoa jurídica ou física deverá(ão) atender as exigências de adequações no imóvel consoante neste Termo de Referência.

13.2. . Em caso de construção o Locador deverá promovê-la às suas expensas, sob medida, de acordo com as especificações constantes no Edital.

13.3. As licenças e autorizações necessárias para reforma e ou construção são de exclusiva responsabilidade do LOCADOR que deverá providenciá-las.

13.4. O interessado/locador não precisará ser proprietário do imóvel no momento da apresentação da proposta, devendo comprovar sua disponibilidade jurídica mediante matrícula atualizada, compromisso de compra e venda ou outro instrumento juridicamente idôneo que assegure a viabilidade de execução do empreendimento e sua posterior locação à Administração. Quando necessária a transferência da propriedade, deverá ser comprovado o respectivo registro imobiliário no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a contratação, observada a inexistência de ônus, gravames ou litígios que comprometam a execução contratual.

13.5. Sustentabilidade: A solução a ser proposta deverá observar princípios e práticas de sustentabilidade ambiental, econômica e social, de modo a minimizar impactos ao meio ambiente e promover o uso racional de recursos naturais ao longo do ciclo de vida do empreendimento.

13.5.1. Deverão ser priorizadas, sempre que tecnicamente viáveis, soluções construtivas eficientes, que contemplem a redução do consumo de energia elétrica e de água, o aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, bem como a utilização de materiais duráveis, de baixa manutenção e com menor impacto ambiental.

13.5.2. A execução das obras deverá observar a legislação ambiental vigente, as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes da Resolução CONAMA nº 307/2002, especialmente quanto ao gerenciamento, armazenamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil.

13.5.3. As propostas deverão considerar, ainda, critérios de acessibilidade universal, conforto ambiental, segurança e bem-estar dos usuários, especialmente

do público idoso, contribuindo para a sustentabilidade social do empreendimento e para a melhoria da qualidade dos serviços públicos prestados.

13.5.4. Indicação de marcas ou modelo: Não se aplica

Subcontratação: Será admitida a subcontratação parcial.
Será admitida a subcontratação parcial das atividades necessárias à implantação do empreendimento, especialmente elaboração de projetos, execução de obras, instalações e serviços técnicos especializados, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação aplicável.

A subcontratação dependerá de prévia autorização da Administração, mediante apresentação da documentação pertinente e comprovação da capacidade técnica da subcontratada para execução das atividades que lhe forem atribuídas.

A subcontratação não afastará a responsabilidade integral da contratada perante a Administração quanto à execução do objeto, ao cumprimento dos prazos, à qualidade dos serviços, à regularidade do empreendimento e às demais obrigações contratuais.

É vedada a transferência integral do objeto contratual, bem como a subcontratação que implique substituição da contratada na condição de responsável pela disponibilização e locação do imóvel à Administração.

A subcontratação deverá observar as vedações relativas a conflitos de interesses previstas no art. 122, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.6. Garantia da Contratação: Não se aplica

13.8 Vistoria: Não se aplica.

14 – PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

14.1. Eventual contrato que venha a ser firmado terá vigência de 10 (dez) anos, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel.

15 – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Todas as referências de tempo deste edital correspondem ao horário de Brasília-DF.

15.2. A inscrição implica na prévia e integral concordância com este Edital.

15.3. A comissão de contratação poderá, no interesse público, relevar faltas meramente formais que não comprometam a lisura e o real conteúdo da proposta, podendo promover diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do procedimento licitatório, inclusive solicitar pareceres.

15.4. O resultado do presente certame será divulgado no Diário Oficial do Município;

e no endereço eletrônico desta Prefeitura (http://www.cajamar.sp.gov.br).

15.5. Os demais atos pertinentes a esta licitação, passíveis de divulgação, serão publicados no Diário Oficial do Município.

15.6. FORO. Para dirimir quaisquer questões decorrentes desta licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o Foro da Comarca de Cajamar/SP.

15.7. O edital encontra-se padronizado conforme § 1° do art. 25 da Lei Federal 14.133/21

15.8. Decreto que regulamenta a Lei Federal 14.133/2021 está disponível no site: https://cajamar.sp.gov.br/decretos/decretos-municipais/decreto-7139-de-2024/

15.9. Decreto que regulamentou as apurações de infrações e aplicação de sanções administrativas: https://cajamar.sp.gov.br/decretos/decretos-municipais/decreto-7144-de-2024/

AFONSO BARBOSA DA SILVA

Secretário Municipal de Municipal de Esportes e Lazer

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 4.411/2025

1. OBJETO

O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário no município de Cajamar, visando à locação de imóvel, na modalidade “built to suit” para abrigar o Parque da Maturidade, mediante coleta de propostas técnicas de eventuais interessados que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

O imóvel poderá ser existente, adaptado ou construído especificamente para essa finalidade, devendo ser entregue plenamente apto ao uso, em caráter exclusivo da Administração.

1.1. Justificativa:

Atualmente, o atendimento à população idosa é realizado no imóvel onde funciona o Núcleo do Idoso de Cajamar – NIC, o qual, embora cumpra papel relevante na prestação dos serviços, encontra-se com sua capacidade física integralmente ocupada, apresentando limitações estruturais, funcionais e de acessibilidade que inviabilizam a ampliação do atendimento, a diversificação das atividades e a adequada acomodação das demandas atuais e futuras.

Além disso, trata-se de imóvel locado, com restrições para intervenções estruturais mais profundas e sem condições técnicas para adaptação plena às necessidades do empreendimento pretendido, o que compromete a eficiência administrativa e a continuidade da política pública voltada à população da maturidade.

Nesse contexto, considerando a inexistência de imóvel próprio apto a atender às exigências técnicas e funcionais necessárias, a locação na modalidade “built to suit” mostra-se alternativa viável, por permitir a construção ou adaptação de edificação sob medida, conforme as especificações definidas pela Administração, com maior previsibilidade de custos, otimização de prazos e racionalização dos recursos públicos.

O presente Chamamento Público tem, assim, por finalidade prospectar o mercado imobiliário no Município de Cajamar, identificando eventuais interessados capazes de apresentar propostas técnicas compatíveis com os requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência, subsidiando a Administração na avaliação da viabilidade técnica, econômica e operacional da solução, em observância aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, planejamento e interesse público.

1.2. Objeto:

Prospecção do mercado de imóveis para fins de locação sob a modalidade “built to suit” (BTS), sem reversão, com pagamento pelo aluguel, sem que o investimento seja amortizado ou indenizado, ficando às expensas do Locador/Investidor, desde que atendam aos requisitos mínimos para abrigar o Parque da Maturidade. Os imóveis ofertados para locação deverão considerar uso exclusivo, nos termos deste projeto básico, não sendo permitido uso compartilhado.

Ressalta-se que o objeto da presente contratação é a locação, com solução personalizada, de características descritas e delimitadas de acordo com a necessidade da Administração, trazendo as especificações mínimas que deverão ser atendidas.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1 A solução contratual consiste na locação sob medida de imóvel destinado ao funcionamento do Parque da Maturidade, cabendo ao contratado a responsabilidade integral pelo desenvolvimento de projetos, execução de obras ou adaptações, obtenção de licenças e entrega do imóvel em condições plenas de uso, conforme os requisitos funcionais definidos neste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 O(s) proprietário(s) pessoa jurídica ou física deverá(ão) atender as exigências de adequações no imóvel consoante neste Termo de Referência.

4.2. Em caso de construção o Locador deverá promovê-la às suas expensas, sob medida, de acordo com as especificações constantes no Edital.

4.3. As licenças e autorizações necessárias para reforma e ou construção são de exclusiva responsabilidade do LOCADOR que deverá providenciá-las.

4.4. O interessado/locador não precisará ser proprietário do imóvel no momento da apresentação da proposta, devendo comprovar sua disponibilidade jurídica mediante matrícula atualizada, compromisso de compra e venda ou outro instrumento juridicamente idôneo que assegure a viabilidade de execução do empreendimento e sua posterior locação à Administração. Quando necessária a transferência da propriedade, deverá ser comprovado o respectivo registro imobiliário no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a contratação, observada a inexistência de ônus, gravames ou litígios que comprometam a execução contratual.

4.5. Sustentabilidade:
A solução a ser proposta deverá observar princípios e práticas de sustentabilidade ambiental, econômica e social, de modo a minimizar impactos ao meio ambiente e promover o uso racional de recursos naturais ao longo do ciclo de vida do empreendimento.

Deverão ser priorizadas, sempre que tecnicamente viáveis, soluções construtivas eficientes, que contemplem a redução do consumo de energia elétrica e de água, o aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, bem como a utilização de materiais duráveis, de baixa manutenção e com menor impacto ambiental.

A execução das obras deverá observar a legislação ambiental vigente, as normas técnicas aplicáveis e as diretrizes da Resolução CONAMA nº 307/2002, especialmente quanto ao gerenciamento, armazenamento, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil.

As propostas deverão considerar, ainda, critérios de acessibilidade universal, conforto ambiental, segurança e bem-estar dos usuários, especialmente do público idoso, contribuindo para a sustentabilidade social do empreendimento e para a melhoria da qualidade dos serviços públicos prestados.

4.6 Indicação de marcas ou modelo:
Não se aplica

4.7 Subcontratação:
4.7.1. Será admitida a subcontratação parcial das atividades necessárias à implantação do empreendimento, especialmente elaboração de projetos, execução de obras, instalações e serviços técnicos especializados, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e na legislação aplicável.
4.7.2. A subcontratação dependerá de prévia autorização da Administração, mediante apresentação da documentação pertinente e comprovação da capacidade técnica da subcontratada para execução das atividades que lhe forem atribuídas.
4.7.3. A subcontratação não afastará a responsabilidade integral da contratada perante a Administração quanto à execução do objeto, ao cumprimento dos prazos, à qualidade dos serviços, à regularidade do empreendimento e às demais obrigações contratuais.
4.7.4. É vedada a transferência integral do objeto contratual, bem como a subcontratação que implique substituição da contratada na condição de responsável pela disponibilização e locação do imóvel à Administração.
4.7.5. A subcontratação deverá observar as vedações relativas a conflitos de interesses previstas no art. 122, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.8 Garantia da Contratação:
Não se aplica

4.9 Vistoria:
Não se aplica.

4.10 Consórcio:
É permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, desde que observadas as seguintes condições:
I - A participação em consórcio será admitida, considerando a complexidade técnica e/ou o vulto do objeto licitado.
II - As empresas consorciadas deverão apresentar, na fase de habilitação, compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito por todas as consorciadas, contendo, no mínimo:
a) a indicação da empresa líder, que será responsável pela representação do consórcio perante a Administração;
b) a definição das responsabilidades e obrigações de cada empresa consorciada;
c) o percentual de participação de cada consorciada na execução do objeto;
d) a assunção de responsabilidade solidária entre as consorciadas, em relação às obrigações decorrentes da licitação e da execução do contrato.

III - A empresa líder do consórcio deverá atender aos requisitos exigidos neste edital, conforme nele previsto.
IV - Para fins de habilitação:
a) a comprovação da qualificação econômico-financeira será exigida na forma prevista neste instrumento convocatório.
V - É vedada:
a) a participação de empresa consorciada, na mesma licitação, isoladamente ou em mais de um consórcio;
b) a substituição de empresa consorciada após a apresentação das propostas, salvo por motivo devidamente justificado e aceito pela Administração.
VI - Caso o consórcio seja declarado vencedor, as empresas consorciadas deverão, antes da assinatura do contrato, formalizar juridicamente o consórcio, se assim exigir a Administração, mantendo as condições apresentadas na fase de habilitação.

4.11 Visita técnica:
Não se aplica.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:
O prazo inicial de vigência do contrato de BTS sem investimento será de 10 (dez) anos, a partir do recebimento definitivo do imóvel.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
6.2 As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim
6.3 O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
6.4 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
6.5 Fiscalização: A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada, nos termos do Decreto Municipal nº 7.139/2024, bem como sera elaborada Comissão de Fiscalização.

6.6 A CONTRATADA se compromete a cumprir as obrigações abaixo descritas, além daquelas decorrentes direta ou indiretamente do presente contrato.

6.7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.7.1. Caberá ao LOCADOR providenciar as aprovações, licenças ambientais, Corpo de Bombeiros e demais documentos exigíveis para construção/reforma do imóvel, nos termos da legislação vigente.

6.7.2. Entregar o imóvel em pleno funcionamento e em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades descritas nas especificações, arcando com todos os custos necessários.

6.7.3. O LOCADOR responde durante o prazo irredutível de 05 (cinco) anos, pela solidez e segurança da obra, assim em razão dos materiais como do solo, na forma do art. 618 c/c o art. 927, ambos do Código Civil Brasileiro.

6.7.4. O período compreendido entre a data de comunicação do vício e a data de conclusão do reparo não interrompe ou suspende a obrigação de pagamento, nem o prazo de locação.

6.7.4.1. Na hipótese de constatação de vício de construção, o LOCADOR deverá iniciar os reparos no prazo máximo de 7 (sete) dias corridos, contados do recebimento da notificação ou da emissão do relatório de vistoria, sob pena de multa moratória de 2% (dois por cento) do valor do aluguel pro rata dia de atraso.

6.7.5. Resolver, a qualquer tempo, problemas estruturais que o imóvel apresente ou possa apresentar, aparentes ou ocultos, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial.

6.7.6. Manter, durante a vigência de eventual contrato firmado, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração das avenças.

6.7.7. Manter a edificação livre de desembaraço de quaisquer ônus, dívida ou gravame de qualquer natureza durante todo o prazo de vigência contratual, resguardando-se o direito do LOCADOR de promover a securitização dos recebíveis, essencial para o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

6.7.8. A construção da edificação será de responsabilidade exclusiva do LOCADOR, compreendendo-se aqui todas as implicações legais, civis, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias decorrentes da construção.

6.7.9. Indicar preposto para representá-la na execução do contrato.

6.7.10. Fornecer a lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

6.7.11. Solicitar formalmente o reembolso do IPTU junto ao locatário.

6.7.12. O pagamento do IPTU será ultimado pelo LOCADOR, para posterior reembolso por parte do LOCATÁRIO, em tantas parcelas quanto as que forem possíveis, conforme forma de pagamento disponibilizada pelo Fisco Municipal.

6.7.13. O reembolso do IPTU só entrará em vigor no exercício financeiro seguinte ao da formalização do contrato de locação.

6.7.14. O reembolso será efetuado com base no valor do IPTU do mês correspondente, acrescido do valor mensal a ser pago a título de aluguel do imóvel.

6.7.15. Eventuais atrasos de pagamento a título de IPTU pelo LOCADOR não transferem à Administração a responsabilidade pelo pagamento de encargos e multas.

6.7.16. Assegurar as obrigações dispostas no art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

6.7.17. Assegurar à locatária o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do art. 28 da Lei nº 8.245/1991.

6.7.18. Responder às solicitações da locatária acerca de pedidos para realização de benfeitorias úteis e voluptuárias no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

6.7.19. Informar à locatária a superveniência de qualquer fato novo que ponha em risco a locação, sob pena de aplicação de multa contratual e ressarcimento de prejuízos que venham a ser suportados pela Administração.

6.7.20. Não reaver o imóvel durante todo o prazo do contrato de locação.

6.7.21. Acionar, mediante comunicação formal da área responsável pela manutenção da locatária, os cumprimentos das garantias dos equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio.

6.7.22. Apresentar, como anexo do Termo de Recebimento Definitivo, um jogo impresso e uma cópia em mídia digital, contendo arquivos em formato DWG e PDF, de todos os projetos arquitetônicos, memoriais e complementares “as built”.

6.7.23. Apresentar, como anexo do Termo de Recebimento Definitivo, toda a documentação necessária para transferência de titularidade das contas de água e energia elétrica.

6.7.24. A LOCADORA obriga-se ainda a:
a) Observar, para a elaboração dos projetos e para a execução das obras, as normas técnicas da ABNT, do INMETRO, Código de Posturas Municipais e lei do uso e ocupação do solo do Município de Cajamar, exigências legais eventualmente impostas por concessionárias de serviços públicos, Corpo de Bombeiros, CREA/CONFEA, Resolução CONAMA 307/2002 e legislações ambientais vigentes e demais legislações aplicáveis, alvará de funcionamento;

b) Uma vez concluída a execução das obras do Imóvel, a LOCADORA deverá obter e entregar à LOCATÁRIA, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CERTIFICADO DE APROVAÇÃO - CA);

c) A Certidão da matrícula do Imóvel, expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis contendo a averbação, na respectiva matrícula, da construção realizada no Imóvel e do HABITE-SE, será entregue à LOCATÁRIA no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de emissão do HABITE-SE (Auto de Conclusão), podendo este prazo ser prorrogado por igual período, no caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis;

d) É de inteira responsabilidade da LOCADORA a execução da obra bem como a garantia (i) da segurança e solidez dos serviços executados e materiais empregados, na forma do artigo 618, do Código Civil, (ii) dos equipamentos, de acordo com o manual dos fabricantes;

e) Se, uma vez constatados problemas relativos à segurança e solidez das obras, e se os reparos necessários não tiverem sua execução iniciada no prazo de até 7 (dias) dia corridos a contar da notificação da ocorrência, a LOCATÁRIA poderá aplicar à LOCADORA as penalidades previstas em contrato;

f) Nos casos de urgência, deverá a LOCADORA atuar tempestivamente para a resolução dos problemas, visando à segurança e integridade física de pessoas e instalações, e não interrupção das atividades do LOCATÁRIA;

g) A LOCADORA é responsável por todas as ligações/infraestrutura (interfaces) das Concessionárias de serviços públicos locais, comprometendo-se a entregar o imóvel com regular funcionamento nos respectivos pontos de entrega/entrada dos serviços públicos de água/esgoto, energia elétrica e telecomunicações, de acordo com os parâmetros estabelecidos nas normas técnicas e legislação vigente, sem os quais o imóvel não poderá ser recebido definitivamente pela Comissão de Fiscalização;

h) A realização das obras de construção será de exclusiva responsabilidade da LOCADORA, compreendendo todas as implicações legais, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias dela decorrentes;

i) O Imóvel será entregue à LOCATÁRIA com todas as intervenções e instalações estabelecidas no memorial descritivo, necessárias ao desenvolvimento das atividades da LOCATÁRIA;

j) Caberá à LOCADORA comunicar à LOCATÁRIA acerca da conclusão das Obras para vistoria do imóvel, para fins de aceite;

k) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel locado pela LOCATÁRIA;

l) Entregar o Imóvel na forma apta para a destinação das atividades da LOCATÁRIA;

m) Responsabilizar-se por todos e quaisquer ônus e encargos previdenciários, fiscais, trabalhistas e comerciais e ambientais resultantes da execução das obras do Imóvel objeto desta contratação;

n) A inadimplência da LOCADORA, com referência aos encargos acima, não transfere à LOCATÁRIA a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto desta contratação;

o) Responder por todos e quaisquer ônus suportados pela LOCATÁRIA, decorrente de eventual condenação trabalhista proposta pelos empregados ou contratados da LOCADORA;

p) Responder, diretamente, por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que vier a causar à LOCATÁRIA ou a terceiros, decorrentes de sua ação ou omissão, dolosa ou culposa, na execução deste Contrato, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;

q) Manter sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais e inovações da LOCATÁRIA de que venha ter conhecimento, não podendo, sob qualquer pretexto divulga-las, reproduzi-las ou utilizá-las, sob as penas da lei, mesmo depois de encerrada a presente contratação;

r) Manter, durante a locação, a forma e a destinação do Imóvel;

s) O LOCADOR deve se responsabilizar-se pela posse e manutenção do Imóvel até o aceite definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA;

t) A LOCADORA obriga-se a pagar direta, exclusiva e integralmente toda e qualquer despesa, vencida, bem como todos os encargos tributários, inclusive o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), atinente ao Imóvel objeto deste Contrato, sendo também responsável por quaisquer débitos que incidam sobre o Imóvel, oriundos de período anterior à ocupação pela LOCATÁRIA objeto deste Contrato;

u) A LOCADORA deverá fornecer documentos porventura necessários, que sejam de sua obrigação tê-los em seu poder, e que sejam solicitados pela Prefeitura Municipal competente para obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento pela LOCATÁRIA;

v) A LOCADORA é responsável por toda e qualquer multa decorrente da não regularização do Imóvel, que não sejam obrigações da LOCATÁRIA;

w) A LOCADORA resguardará a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

6.8. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

6.8.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato de locação.

6.8.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo zelar por sua conservação.

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

6.8.4. Comunicar à locatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

6.8.5. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus membros/servidores, prestadores de serviços e visitantes.

6.8.6. Entregar imediatamente à locatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou congênere;

6.8.7. Pagar as despesas relativas a telefone, consumo de energia elétrica e água;

6.8.8. Pagar o imposto predial e territorial urbano - IPTU que incida sobre o imóvel, mediante reembolso, solicitado formalmente pelo proprietário;

6.8.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

6.8.10. Levar ao conhecimento do(a) locador (a) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

6.8.11. Respeitar os direitos de vizinhança, reconhecendo que o (a) locador (a) não tem obrigação de resolver reclamações sobre ruídos, barulhos ou outros sons, partam eles de setores vizinhos ou do próprio imóvel;

6.8.12. Arcar com a manutenção equipamentos de ar-condicionado, bombas, motores de portões ou cancelas e eventuais centrais de detecção de incêndio.

6.8.12.1. Acionar formalmente a locadora, através da área técnica de manutenção, para que cumpra as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio.

6.8.13. Realizar o adequado armazenamento, transporte e descarte de resíduos sólidos provenientes da obra de adequação ou construção, durante a sua ocupação.

6.9 SANÇÕES (Cabe à Secretaria Gestora do Contrato)

Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021 e no Decreto Municipal 7.144, de 2024, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as respectivas sanções contratuais, além das previstas em outras legislações.

6.9.1. Constatando o descumprimento parcial ou total de obrigações contratuais que ensejem a aplicação de penalidades, o agente público, responsável pela gestão ou pela fiscalização do contrato, emitirá notificação escrita à CONTRATADA, para regularização da situação; A notificação a que se refere o caput deste item, será entregue à CONTRATADA mediante recibo ou será enviada pelo correio, com aviso de recebimento, ou, na sua impossibilidade, publicada em jornal de circulação no Município e fixado no quadro de avisos do Paço Municipal;

6.8.2. Tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1 Do pagamento:

7.1.1 A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 14.133/2021.

7.1.2. O reembolso das despesas com consumo de água/esgoto, energia elétrica, taxas e impostos e despesas de manutenção dos elevadores, excluindo-se seguro contra incêndio, será feito mediante apresentação até o penúltimo dia útil de cada mês dos respectivos comprovantes de pagamento, em conjunto com a solicitação de pagamento de aluguel.

7.1.3. A LOCATÁRIA, logo após a publicação do extrato do contrato, solicitará a transferência de titularidade junto as concessionárias de serviço público, sendo certo que, até que a mesma se efetive, a LOCADORA será ressarcida pelos valores gastos após a apresentação do comprovante de pagamento.

7.1.4. O valor do aluguel sofrerá reajuste pelo índice do IPCA(IBGE), em sua falta pelo índice que o suceder, após cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato, desde que haja solicitação expressa da LOCADORA, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, e que o novo valor do aluguel seja compatível com o valor de mercado. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.
7.1.5. No caso de mora da LOCATÁRIA no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano.
7.1.6. Não considerar-se-á mora, para efeitos do parágrafo anterior, se o atraso no pagamento decorrer do encerramento do exercício financeiro e/ou da abertura do exercício financeiro do ano subsequente.
7.1.7. Obriga-se também a LOCATÁRIA, quando for pessoa jurídica a que por Lei se impõe a retenção do IR, sob pena de despejo por falta de pagamento do valor devido sob esta rubrica, como encargo da presente locação, pagar e apresentar à LOCADORA, sempre que recolhido na data devida, cópia da guia de recolhimento do valor correspondente ao Imposto de Renda Retido na Fonte, assim como, cópia do demonstrativo anual, a qual deverá ser entregue à LOCADORA.
7.1.8. O pagamento será efetuado pela Prefeitura de Cajamar em até 20 dias corridos a partir do mês subsequente ao vencido.

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 Os interessados deverão apresentar os documentos de habilitação da seguinte forma:

8.2. PESSOA JURÍDICA
8.2.1. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA:
a) Para EMPRESA INDIVIDUAL: Registro Comercial;
b) Para SOCIEDADES COMERCIAIS: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s);
c) Para SOCIEDADES POR AÇÕES: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s) e acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
d) Para SOCIEDADES CIVIS: Inscrição ou ato constitutivo acompanhado de prova da diretoria em exercício.

8.2.2. DA REGULARIDADE FISCAL
a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
b) Prova de Regularidade para com a Fazenda Pública Federal, dentro do prazo de validade, ou seja, certidão conjunta negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa, relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União;
c) Prova de Regularidade para com a Secretaria da Fazenda do Estado da Sede do interessado, dentro do prazo de validade;
d) Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede do interessado, dentro do prazo de validade, relativo aos tributos mobiliários e imobiliário;
e) Prova de Regularidade para com o FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal, dentro do prazo de validade.

8.3. PESSOA FÍSICA
a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;

b) Certidão de estado civil;
c) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;
d) Certidão de quitação de tributos e contribuições federais, estaduais e municipais.

8.4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (TANTO PARA PESSOAS FÍSICAS QUANTO JURÍDICAS):

a) Demonstração da disponibilidade de terreno para a construção ou prédio para adaptação, de acordo com metragens, condições de acessibilidade e demais exigências previstas neste termo.

a1) Para comprovação da exigência disposta anteriormente será admitida a apresentação da matrícula do imóvel, acompanhada de documentos que demonstrem que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel que permita edificar sobre o mesmo ou, em caso de prédio em construção, de que dispõe ou disporá do direito de locar o bem em construção. Tudo nos termos dispostos no item 4.4 acima.

8.4.1. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios pelo órgão promotor do certame, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.
8.4.2. A critério da Comissão poderão ser solicitadas aos proponentes a apresentação de informações complementares acerca da proposta.
8.4.3. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.
8.4.4. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.
8.4.5. O documento obtido através de sítios oficiais que esteja condicionado à aceitação via internet terá sua autenticidade verificada.
8.4.6. Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, o mesmo somente será considerado se acompanhado da versão em português.
8.4.7. Todos os documentos de habilitação devem ser apresentados dentro dos prazos de suas respectivas validades. Na hipótese de o documento não constar expressamente o prazo de validade, este deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua emissão, quando se tratar de documentos referentes à habilitação fiscal e econômico financeira.
8.4.8. Os documentos encaminhados deverão ser organizados com todas as folhas numeradas e rubricadas, com a primeira constante de documento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica ou subscrito pela pessoa física, cujo teor indique claramente os documentos remetidos e a quantidade de folhas que integram a referida documentação.
8.4.9. A inobservância da formalidade prevista no item anterior não configura motivo para não aceitação da proposta do interessado, porém não o exime de eventual responsabilidade administrativa e/ou criminal, resguardado o direito de provar, por qualquer outro meio admitido por lei, que entregou ou deixou de entregar os documentos requeridos

8.5. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA:
8.5.1. O prazo máximo para apresentação das propostas, incluindo o estudo de layout e os documentos de habilitação deverá ser no ato da sessão. Não havendo indicação expressa

diversa, a proposta terá validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data da sua apresentação.
8.5.2. O(a) interessado(a) deverá apresentar sua proposta fazendo constar as seguintes informações/documentos:
a) Endereço completo do imóvel construído ou do terreno onde se pretende construir;
b) Preço de locação por m² (metro quadrado) de área útil construída ou a construir;
c) Cópia autenticada atualizada da matrícula do Registro de Imóveis;
d) Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;
8.5.2.1. As propostas oferecidas através do chamamento público, de imóveis já construídos ou a serem construídos para a utilização da Prefeitura de Cajamar, deverão levar em conta todas as necessidades e todas as características técnicas previstas no Termo de Referência e no Edital.
8.5.2.2. No prazo especificado no item 8.5.1. o Proponente deverá apresentar um estudo de layout de acordo com as especificações do termo de referência, o qual embasará a decisão da comissão de Avaliação.
8.5.2.3. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.
8.5.2.4. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no D.O.M do Município.

8.6. DOS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DO IMÓVEL – REQUISITOS MÍNIMOS
Após o atendimento das exigências formais previstas neste Chamamento Público, as propostas apresentadas serão avaliadas por Comissão Especial de Avaliação, designada previamente à publicação do Edital, a qual procederá à análise técnica conforme os critérios estabelecidos neste item.

A seleção e classificação das propostas observarão, obrigatoriamente, o atendimento integral aos requisitos mínimos abaixo elencados, constituindo condição indispensável para aprovação e prosseguimento no certame:

I – Apresentação de imóvel que atenda integralmente às especificações, com infraestrutura compatível com os padrões institucionais da Prefeitura de Cajamar, inclusive quanto à qualidade construtiva, devendo ser apresentado croqui/layout compatível com o programa mínimo de necessidades;

II – Localização do imóvel na malha urbana delimitada, em área próxima ao Núcleo do Idoso de Cajamar, com fácil acesso e atendimento por transporte público;

III – Oferta de imóvel desembaraçado e apto à utilização, com área total construída mínima de 3.500 m² (três mil e quinhentos metros quadrados), contemplando os ambientes previstos neste termo de referência;

IV – Atendimento às especificações construtivas mínimas, admitindo-se edificação térrea ou em até quatro pavimentos, observância às normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), segurança contra incêndio e circulação adequada;

V – Compromisso de entrega do imóvel construído e/ou adaptado, em condições de pronta ocupação, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados da assinatura do contrato, com todos os sistemas e instalações plenamente operacionais;

VI – O prazo máximo para apresentação das propostas, incluindo o estudo de layout e os documentos de habilitação deverá ser no ato da sessão;

VII – Comprovação da viabilidade da construção ou adaptação conforme a legislação de zoneamento urbano, mobilidade e acessibilidade ao transporte público, sem prejuízo da apresentação posterior dos alvarás legalmente exigidos;

VIII – Declaração de que todos os investimentos necessários à construção, adaptação e implantação do imóvel correrão às expensas exclusivas do contratado/empreendedor;

IX – Apresentação de documentação que comprove a disponibilidade jurídica do imóvel para a finalidade pretendida, admitindo-se instrumento de compromisso de compra e venda ou outro documento juridicamente idôneo que assegure sua futura utilização, desde que demonstrada a viabilidade de regularização dominial. Quando necessária a transferência da propriedade, deverá ser apresentada a respectiva escritura pública definitiva, devidamente registrada na matrícula do imóvel, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a contratação, assegurada a inexistência de ônus, gravames ou litígios que possam comprometer a execução do objeto contratual;

X – Observância do valor de referência para locação, fixado com base em pesquisa de mercado e tabela de referência, no valor médio mensal de R$ 144.982,63 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos).

8.6-A. CRITÉRIO DE PONTUAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS
1. Orientações Gerais
8.6.1. As propostas apresentadas serão submetidas à avaliação técnica, considerando o atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos neste Edital e seus anexos.
8.6.2. As propostas que atenderem aos requisitos mínimos serão objeto de análise comparativa, conforme os parâmetros técnicos, funcionais, econômicos e de localização previstos neste instrumento.
8.6.3. A pontuação atribuída terá caráter exclusivamente classificatório e informativo, destinando-se a subsidiar a avaliação da viabilidade e da vantajosidade das alternativas imobiliárias identificadas.
8.6.4. A classificação das propostas não implicará adjudicação, homologação de resultado licitatório ou direito à contratação, cabendo à Administração, após a conclusão do chamamento, avaliar a solução mais adequada ao interesse público e definir, mediante justificativa, o procedimento legal cabível para eventual contratação.

2. Estrutura da Pontuação

Para fins de análise comparativa das alternativas imobiliárias apresentadas, a Administração utilizará os parâmetros de avaliação previstos neste item, considerando as características de localização, mobilidade urbana, prazo estimado de disponibilização, valor de locação, qualidade técnica e construtiva, sustentabilidade e capacidade de expansão.

A pontuação máxima será de 100 (cem) pontos, sendo utilizada exclusivamente como instrumento de apoio à análise técnica e econômico-financeira, sem caráter vinculante para eventual contratação.

A avaliação será devidamente fundamentada pela Comissão responsável, mediante registro das características, condições e documentos apresentados pelos interessados, sem prejuízo de diligências destinadas à verificação das informações.

Critério	Pontuação Máxima
A. Localização e Mobilidade Urbana	18 pontos
B. Prazo de Entrega do Imóvel	17 pontos
C. Valor do Aluguel	30 pontos
D. Qualidade Técnica e Construtiva	17 pontos
E. Sustentabilidade e Eficiência	10 pontos
F. Capacidade de Expansão e Flexibilidade	8 pontos
TOTAL	**100 pontos**

3. Detalhamento dos Critérios

A. Localização e Mobilidade Urbana (até 18 pontos)

Condição	Pontos
Imóvel situado no perímetro urbano de Cajamar, em área consolidada, com transporte público próximo, vias pavimentadas e acessibilidade adequada	18
Imóvel situado no perímetro urbano, em área urbanizada, com transporte público disponível e acesso viário adequado	14
Imóvel situado no perímetro urbano, em área de expansão ou menor adensamento, com infraestrutura viária e transporte público disponível	10
Imóvel situado no perímetro urbano legalmente delimitado, em região de menor infraestrutura, mas com acesso viário e condições mínimas de mobilidade	6

B. Prazo de Entrega do Imóvel (até 17 pontos)

Prazo proposto	Pontos
Até 12 meses	17
De 13 a 15 meses	13
De 16 a 18 meses (prazo máximo permitido)	9
Superior a 18 meses	**Eliminatório**

C. Valor do Aluguel (até 30 pontos)

A pontuação será atribuída de forma **proporcional**, tomando como referência o **menor valor mensal ofertado**, desde que compatível com o valor de mercado e o valor de referência R$ 144.982,63 (cento e quarenta e quatro mil novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos).

.

Fórmula de pontuação:

Pontuação = (Menor Valor Ofertado ÷ Valor da Proposta Avaliada) × 30

D. Qualidade Técnica e Construtiva (até 17 pontos)

Avaliação do estudo de layout, memorial descritivo e soluções técnicas propostas:

Subcritério	Pontos
Adequação plena ao programa de necessidades	até 7
Qualidade dos materiais e soluções construtivas	até 5
Conforto ambiental (iluminação, ventilação, acústica)	até 3
Facilidade de manutenção pós-obra	até 2

E. Sustentabilidade e Eficiência (até 10 pontos)

Soluções apresentadas	Pontos
Eficiência energética comprovada	até 4
Uso racional de água	até 3
Gestão adequada de resíduos da obra	até 2
Uso de materiais sustentáveis	até 1

F. Capacidade de Expansão e Flexibilidade (até 8 pontos)

Condição	Pontos
Possibilidade comprovada de expansão ≥ 20%	8
Expansão parcial ou condicionada	3
Sem possibilidade de expansão	0

8.7. Será ofertada proposta para concentração de todo o projeto em um único imóvel, que deverá ter área útil construída mínima de 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados), além de percentual de expansão na razão de 20% da previsibilidade atual de ocupação, considerando o tempo do contrato, a crescente demanda e necessidade de ajustamento do espaço físico pelo incremento das equipes.

8.8. A área mínima será considerada como limitador e critério de eliminação, além de serem considerados outros aspectos da proposta, tais como: localização, mobilidade urbana, capacidade de estacionamento, preço de aluguel, tempo de entrega da obra, qualidade dos produtos e materiais empregados na construção, capacidade de recomposição e manutenção no pós obra, sustentabilidade do projeto, adequado descarte dos resíduos, eficiência energética, acessibilidade, dentre outros e bem como a necessidade de estacionamento com, no mínimo 20 vagas de garagem, sendo uma reservada para PcD seguindo a norma ABNT NBR 9050.

8.9. DA CONTRATAÇÃO:
Para a assinatura do contrato serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto às esferas federal, estadual e municipal, a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes e outras que se façam necessárias para a perfeita formalização do contrato administrativo e os documentos de habilitação e seus subitens.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 O valor médio de locação do imóvel, considerando não haver amortização dos gastos de obra ou customização, será o fixado a partir da pesquisa no mercado imobiliário, no valor de 144.982,63 (cento e quarenta e quatro mil novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos).

ANEXO II – CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

1 – OBJETIVO

Este Anexo estabelece as **especificações técnicas, funcionais e operacionais mínimas** para implantação do **Parque da Maturidade**, destinado à convivência, lazer, esporte, cultura e promoção da saúde da população idosa do Município de Cajamar, no modelo de **locação sob medida (Built to Suit – BTS)**.

2 – DIRETRIZES GERAIS

- Implantação em imóvel **existente, adaptado ou a ser construído**;
- Atendimento integral ao **Programa de Necessidades**;
- Concepção funcional, segura, acessível e inclusiva;
- Prioridade à integração entre ambientes internos e externos;
- Observância às normas técnicas aplicáveis, especialmente:

  - ABNT NBR 9050 (acessibilidade);
  - Normas sanitárias e de segurança;
  - Código de Obras e legislação urbanística local.

3 – LOCALIZAÇÃO

O empreendimento deverá ser implantado em área situada **dentro perímetro urbano do Município de Cajamar**.

4 – CONCEITO ARQUITETÔNICO E FUNCIONAL

O empreendimento deverá ser concebido como **equipamento público de convivência**, com caráter aberto, acolhedor e integrado ao tecido urbano, priorizando:

- circulação segura;
- facilidade de orientação;
- espaços de encontro e permanência;
- integração visual e funcional entre áreas.

Não será exigido padrão construtivo específico, desde que atendidos os requisitos funcionais, normativos e de desempenho previstos neste Anexo.

5 – AMBIENTES OBRIGATÓRIOS E ESPECIFICAÇÕES FUNCIONAIS

O imóvel deverá ter área mínima de 3.500,00 m².

O acesso e a circulação deverão atender integralmente às normas de acessibilidade vigentes (ABNT NBR 9050) e às exigências do Corpo de Bombeiros.

O empreendimento deverá dispor de **área destinada a estacionamento**, com **mínimo de 20 (vinte) vagas**, observados os seguintes critérios:

• **Vagas reservadas para pessoas com deficiência (PCD)**, em quantidade mínima correspondente a **2% (dois por cento) do total de vagas**, garantido o mínimo de **1 (uma) vaga**, devidamente sinalizadas e dimensionadas conforme a legislação e normas técnicas aplicáveis;

• **Vagas reservadas para idosos**, em quantidade mínima correspondente a **5% (cinco por cento) do total de vagas**, localizadas preferencialmente próximas aos acessos principais do equipamento.

As vagas reservadas deverão atender aos requisitos de sinalização, localização e dimensionamento previstos na legislação vigente.

O empreendimento deverá possuir, minimamente, os espaços a seguir:

5.1 – Portaria e Controle de Acesso

Área mínima: 74 m²

Espaço destinado ao controle de acesso, recepção e apoio à segurança do Parque da Maturidade.
Deverá contemplar ambiente coberto para atendimento ao público, área destinada ao controle e monitoramento de acessos, espaço para apoio administrativo e sanitário de apoio, garantindo condições adequadas de visibilidade, conforto e segurança.

O ambiente deverá observar as normas de acessibilidade vigentes, permitir fluxo seguro de usuários e visitantes e possibilitar integração funcional com os demais espaços do parque.

5.2 – Administração

Área mínima: 120 m²

Espaço destinado às atividades administrativas, de gestão, coordenação e apoio operacional do Parque da Maturidade.
Deverá contemplar ambientes adequados ao trabalho administrativo, atendimento ao público interno e organização das rotinas de gestão, com condições de conforto ambiental, acessibilidade, iluminação e ventilação adequadas.

5.3 – Salas de Convivência

Área mínima: 200 m²

Espaços destinados à convivência, socialização, encontros e atividades recreativas voltadas ao público da maturidade.
Deverão ser concebidos de forma flexível, com possibilidade de integração entre os ambientes, permitindo diferentes configurações de uso conforme a programação do parque.

Os ambientes deverão garantir conforto, acessibilidade, circulação adequada e condições apropriadas para uso coletivo.

5.4 – Salas Multiuso para Aulas e Oficinas

Área mínima: 70 m²

Espaço destinado à realização de atividades educativas, oficinas, cursos, capacitações e ações formativas voltadas ao público da maturidade.

Deverá possuir caráter multiuso, permitindo diferentes arranjos e formatos de utilização, com condições adequadas de acessibilidade, iluminação, ventilação e conforto.

5.5 – Restaurante / Refeitório

Área mínima: 100 m²

Espaço destinado ao consumo de refeições, convivência e integração social dos usuários do parque.
Deverá permitir acomodação confortável dos usuários, circulação adequada e acessibilidade, possibilitando uso cotidiano e eventual para atividades coletivas.

Deverá estar funcionalmente articulado com a cozinha e áreas de apoio.

5.6 – Cozinha

Área mínima: 80 m²

Espaço destinado ao preparo, manipulação e apoio à produção de alimentos para atendimento às atividades do Parque da Maturidade, incluindo refeições, lanches e eventos.
Deverá atender às normas sanitárias vigentes, garantindo condições adequadas de higiene, ventilação, iluminação, segurança e fluxo funcional com o restaurante/refeitório.

5.7 – Salão de Festas e Eventos

Área mínima: 350 m²

Espaço destinado à realização de eventos, atividades culturais, comemorações, encontros e ações de integração social voltadas ao público da maturidade.
Deverá possuir área ampla e flexível, permitindo diferentes arranjos de uso, com condições adequadas de acessibilidade, conforto ambiental, ventilação e segurança.

5.8 – Piscina

Área mínima: 520 m²

Espaço destinado à prática de atividades aquáticas, recreação, exercícios funcionais e atividades orientadas voltadas ao público da maturidade.
Deverá contemplar área de piscina adequada ao uso coletivo, com acessos seguros, áreas de circulação, dispositivos de apoio e condições de segurança, higiene e acessibilidade, em conformidade com as normas técnicas e sanitárias aplicáveis.

O projeto deverá priorizar soluções que facilitem o acesso e o uso seguro por pessoas idosas.

5.9 – Vestiários de Apoio à Piscina e Atividades Esportivas

Área mínima: 120 m²

Espaço destinado ao apoio às atividades aquáticas, esportivas e recreativas do parque. Deverá contemplar vestiários e sanitários adequadamente dimensionados, com condições de higiene, conforto, ventilação e acessibilidade, atendendo às necessidades específicas da população idosa.

5.10 – Quadra Poliesportiva

Área mínima: 700 m²

Espaço destinado à prática de atividades esportivas, recreativas e de convivência compatíveis com o público da maturidade.
Deverá possuir área suficiente para uso poliesportivo, com piso adequado, marcações básicas, iluminação e condições de segurança, possibilitando atividades adaptadas, recreação e eventos esportivos de caráter não competitivo.

5.11 – Área Fitness (Interna)

Área mínima: 180 m²

Espaço destinado à prática de atividades físicas orientadas, exercícios de condicionamento e promoção da saúde voltados ao público da maturidade.
Deverá permitir circulação confortável, acessibilidade e condições adequadas de segurança, possibilitando diferentes arranjos conforme a programação das atividades.

5.12 – Área Fitness ao Ar Livre

Área mínima: 55 m²

Espaço destinado à prática de atividades físicas ao ar livre, exercícios funcionais e ações de promoção da saúde voltadas ao público da maturidade.
Deverá possuir área adequada para uso coletivo, com circulação segura, acessibilidade e integração com as demais áreas externas do parque.

5.13 – Área de Ginástica ao Ar Livre

Área mínima: 55 m²

Espaço destinado à prática de atividades físicas leves, alongamentos e exercícios funcionais ao ar livre.
Deverá permitir a instalação de equipamentos e a circulação segura dos usuários, observadas as condições de acessibilidade, segurança e integração paisagística.

5.14 – Anfiteatro

Área mínima: 180 m²

Espaço destinado à realização de apresentações culturais, atividades artísticas, palestras, eventos e ações educativas do Parque da Maturidade.
Deverá possibilitar acomodação adequada do público, com condições de acessibilidade, conforto e segurança.

5.15 – Cancha de Bocha

Área mínima: 480 m²

Espaço destinado à prática recreativa e esportiva da bocha, voltada ao público da maturidade.
Deverá contemplar área adequada à prática da modalidade, com condições de segurança, acessibilidade, circulação e integração com as áreas de convivência do parque.

5.16 – Espaço Ecumênico

Área mínima: 32 m²

Espaço destinado à reflexão, acolhimento, práticas espirituais e atividades de caráter ecumênico, respeitando a diversidade religiosa e cultural.
Deverá ser concebido como ambiente neutro, acessível e acolhedor, possibilitando uso individual ou coletivo.

5.17 – Quiosques

Quantidade: 4 unidades

Área mínima por unidade: 22 m²

Espaços destinados ao apoio às atividades do Parque da Maturidade, podendo ser utilizados para convivência, apoio a eventos, alimentação leve ou atividades complementares. Cada unidade deverá garantir condições adequadas de acessibilidade, conforto e integração ao conjunto do parque.

5.18 – Bicicletário e Áreas Externas de Circulação

Área mínima: 30 m² (bicicletário)

Espaços destinados à circulação, integração e mobilidade interna do parque, incluindo bicicletário para usuários e visitantes.
Deverão garantir circulação segura, acessível e integrada às áreas funcionais e de convivência do Parque da Maturidade.

5.19 – Sanitários de Uso Coletivo

Espaços destinados ao atendimento dos usuários, visitantes e colaboradores do Parque da Maturidade.

O empreendimento deverá contemplar **sanitários femininos e masculinos**, bem como sanitários acessíveis, **em quantidade compatível com a capacidade de uso do equipamento**, distribuídos de forma estratégica pelos ambientes internos e externos do parque.

Os sanitários deverão atender às normas técnicas, sanitárias e de acessibilidade vigentes, garantindo condições adequadas de higiene, conforto, segurança, ventilação e circulação, considerando as necessidades específicas da população idosa.

6 – NORMAS PERTINENTES

Os materiais, serviços, projetos, adequações, reformas e/ou construções necessários à implantação do **Parque da Maturidade** deverão estar em conformidade com as **normas técnicas vigentes**, legislações aplicáveis e regulamentos dos órgãos competentes, cabendo ao contratado a integral responsabilidade pelo seu atendimento.

Deverão ser observadas, **no mínimo**, as seguintes normas e referências técnicas, **sem prejuízo de outras que se mostrem aplicáveis** em função das soluções adotadas:

- NBR 5413 – Iluminação de interiores
- NBR 5626 – Instalação predial de água fria
- NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução
- NBR 6492 - Representação de Projetos de Arquitetura
- NBR 9050 – Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos
- NBR 9077 – Saídas de emergência em edificações
- NBR 10151 – Ruído em áreas habitadas
- NBR 10152 – Acústica – Avaliação do ruído ambiente em recintos de edificações visando o conforto dos usuários
- NBR 11742 e 13768– Porta corta-fogo para saída de emergência
- NBR 12179 – Tratamento Acústico em Recintos Fechados – Procedimento · NBR 13531 – Elaboração de Projetos de Edificações – Atividades Técnicas
- NBR 13532 – Elaboração de Projetos de Edificações – Arquitetura

- NBR 15220-2 – Desempenho térmico de edifícios
- NR 8 – Edificações
- NR 17 - Ergonomia
- NR 23 – Proteção Contra Incêndios
- NR 24 – Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho
- Código de Obras do Município.
- Corpo de Bombeiros local.
- Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA).

7 – REQUISITOS DE ACESSIBILIDADE E INCLUSÃO

- Todos os ambientes deverão ser acessíveis;
- Rotas acessíveis contínuas;
- Sanitários adaptados em quantidade compatível;
- Soluções arquitetônicas adequadas à população idosa.

8 – FLEXIBILIDADE E ADAPTAÇÃO

O empreendimento deverá permitir:

- uso simultâneo de diferentes atividades;
- reconfiguração de espaços;
- adequação a programações diversas.

9 – PRAZO DE IMPLANTAÇÃO

O empreendimento deverá estar plenamente disponível para uso no prazo máximo de **18 (dezoito) meses**, contados da assinatura do contrato.

10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

As especificações aqui apresentadas definem **requisitos mínimos**, cabendo ao proponente apresentar a solução arquitetônica, técnica e construtiva que melhor atenda ao interesse público, respeitados os parâmetros estabelecidos.

11 – REFERÊNCIAS FOTOGRÁFICAS

As imagens, ilustrações, fotografias e representações visuais eventualmente apresentadas neste Anexo têm **caráter meramente ilustrativo e referencial**, destinando-se exclusivamente a auxiliar a compreensão conceitual dos ambientes, usos e funcionalidades pretendidas para o Parque da Maturidade.

Tais referências **não constituem projeto arquitetônico, executivo ou padrão construtivo obrigatório**, tampouco vinculam o contratado quanto à adoção de soluções específicas de

layout, materiais, sistemas construtivos ou concepções arquitetônicas, permanecendo assegurada a liberdade técnica para proposição das soluções mais adequadas, desde que atendidos os requisitos funcionais, normativos e legais estabelecidos no Termo de Referência e neste Caderno de Especificações.



ILUSTRAÇÃO 1 – PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO



ILUSTRAÇÃO 2 - SALÃO DE FESTAS E EVENTOS



ILUSTRAÇÃO 3 - PISCINA



ILUSTRAÇÃO 4 - ESPAÇO FITNESS

ANEXO III – PROPOSTA

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público nº _____/2026 referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA O PROJETO BÁSICO E SEUS ANEXOS vem apresentar a seguinte proposta comercial:

VALOR MENSAL POR m²

Parcela do aluguel ..... = R$ _____/m², (valor por extenso)

Parcela da construção/Reforma/Adaptação ..... = R$ _____/m², (valor por extenso)

VALOR TOTAL (aluguel + construção) = R$ _____/ m², (valor por extenso)

Prazo para entrega das chaves do imóvel: (valor por extenso) dias consecutivos, a contar da assinatura do contrato.

Adicionalmente, apresentamos as seguintes informações solicitadas:

a) Endereço completo do imóvel:

b) Nome do proprietário do imóvel:

c) Nº da matrícula do imóvel:

d) Caracterização da área a ser locada (todo ou parte do imóvel, área, medidas, orientação magnética, confinantes, entre outras informações úteis.): _____

e) Prazo do contrato: (10 anos);

f) Condições de entrega:

g) Período e prazo de entrega do imóvel:

h) Data para pagamento: (o Banco adota o 5º dia do mês subsequente);

i) Reajuste (pelo IPCA(IBGE));

j) Prazo de vigência da Proposta: mínimo de 90 (noventa) dias corridos contados a partir da data da sua apresentação.

II - O proponente DECLARA que:

II.1 - esta proposta corresponde exatamente às exigências contidas no Edital e seus Anexos, às quais adere formalmente;

II.2 - para a sua participação neste chamamento não incorreu na prática de atos lesivos à Administração Pública, elencados no art. 5°, IV, da Lei n° 12.846/13, estando ciente das penalidades a que ficará sujeito no caso de cometimento de tais atos;

II.3 - não possui sócio(s), dirigente(s), administrador(es), que seja(m) MEMBROS/SERVIDORES da Administração Pública Municipal ou possua(m)

vínculo familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) com:

i) detentores de cargo comissionado que atuem na Administração Pública Municipal com gerenciamento sobre o contrato ou sobre o serviço objeto do presente edital;

ii) detentores de cargo comissionado que atuem na área demandante do chamamento;

iii) detentores de cargo comissionado que atuem na área que realiza o chamamento;

iv) membro da Administração Pública Municipal hierarquicamente superior às áreas mencionadas.

II.4 - tomou ciência e está em total acordo com os termos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos.

III - Prazo para entrega das chaves do imóvel: (valor por extenso) dias consecutivos, a contar da assinatura do contrato.

Pessoa Física:
Nome:
CPF:
Tel/Fax:
RG:
Endereço:
CEP: Cidade: UF:
Endereço Eletrônico (e-mail)

Pessoa Jurídica:
Empresa:
Razão Social:
CNPJ:
Tel.:/Fax:
Endereço:
CEP: Cidade: UF:
Endereço Eletrônico (e-mail):

Representante Legal:
Função:
CPF: RG:
Telefone/Fax:
Endereço Eletrônico (e-mail):

Local e data
Assinatura do proponente/representante legal

ANEXO IV - TERMO DE COMPROMISSO

(em papel timbrado da empresa)

DECLARANTE:

Nome:

CNPJ:

Endereço:

Bairro:

Cidade:

Estado:

DECLARO, por intermédio do representante legal abaixo assinado, sob as penas da lei, que o imóvel ofertado será edificado, sem investimento pela LOCATARIA, para atender a todos os requisitos para implantação do Parque da Maturidade, conforme especificações do Anexo I e as condições estabelecidas no Termo de Referência.

_____, ____ de _____ de _____.

_____

_

(Nome do representante legal e CPF)

Representante do proprietário

ANEXO V - DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA E ATUAÇÃO CONFORME AO MARCO LEGAL ANTICORRUPÇÃO

Eu _____ (nome completo); RG nº _____; Representante Legal da _____ (denominação da pessoa jurídica); CNPJ nº _____ ; DECLARO, sob as penas da lei(especialmente o artigo 299 do Código Penal Brasileiro), que:

a) A proposta apresentada foi elaborada de maneira independente e o seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado ou discutido com qualquer outro licitante ou interessado, em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;

b) A intenção de apresentar a proposta não foi informada ou discutida com qualquer outro licitante ou interessado, em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;

c) O licitante não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro licitante ou interessado, em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;

d) O conteúdo da proposta apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outro licitante ou interessado, em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório antes da adjudicação do objeto;

e) O conteúdo da proposta apresentada não foi, no todo ou em parte, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante relacionado, direta ou indiretamente, ao órgão licitante antes da abertura oficial das propostas;

f) O representante legal do licitante está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

g) O licitante não possui cônjuge, companheiro ou parente, consanguíneo ou afim, até o terceiro grau civil, inclusive, nalinha reta ou colateral, de autoridades do Executivo e/ou Legislativo Municipal ou de servidor investido em cargo de direção, chefia ou assessoramento da mesma pessoa jurídica.

DECLARO, ainda, que a pessoa jurídica que represento conduz seus negócios de forma a coibir fraudes, corrupção e a prática de quaisquer outros atos lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, em atendimento à Lei Federal nº 12.846/2013, tais como:

I – prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada;

II- comprovadamente, financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos em Lei;

III – comprovadamente, utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados;

IV – no tocante a licitações e contratos:

a) Frustar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público;

b) Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público;

c) Afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

d) Fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente;

e) Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo;

f) Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contatuais; ou

g) Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico – financeiro dos contratos celebrados com a administração pública;

V- Dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgão, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização do sistema nacional.

A empresa cumpre plenamente as exigências e os requisitos de habilitação previstos no instrumento convocatório do Chamamento realizado pela Prefeitura do Município de Cajamar; inexistindo qualquer fato impeditivo de sua participação neste certame.

Local: _____, _____ de _____ de 20XX.

_____

Assinatura

ANEXO VI - MODELO DE PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: XXXXXXXX, pessoa jurídica de direito privado, neste ato representado por XXXXXXXX,, portador da Carteira de Identidade n.º XXXXXXXX,, CPF n.º XXXXXXXX,, residente e domiciliado na Rua XXXXXXXX, n.º XXXXXXXX, Cidade XXXXXXXX, Estado XXXXXXXX, CEP XXXXXXXX.

OUTORGADO: XXXXXXXX, portador da Carteira de Identidade n.º XXXXXXXX, e do CPF n.º XXXXXXXX, residente e domiciliado no(a) XXXXXXXX, n.º XXXXXXXX, Cidade XXXXXXXX, Estado XXXXXXXX, CEP XXXXXXXX.

PODERES: Por este instrumento, o OUTORGANTE confere ao OUTORGADO os mais amplos e gerais poderes, para em seu nome representá-lo no (a) Chamamento n.º XX/2026, podendo para tanto protocolar e receber documentos, assinar declarações, propostas e contratos de fornecimento, interpor recurso, efetuar e efetivar lances no chamamento, enfim, todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento deste mandato.

Local: _____, _____, de _____ de _____.

_____
OUTORGANTE

A procuração deverá ser acompanhada de cópia do documento oficial de identidade do outorgado

Nota: Este Modelo deverá ser impresso em papel timbrado da empresa licitante, com indicação do seu subscritor.

ANEXO VII - MODELO DE DECLARAÇÃO;

XXXXXXXX, inscrito no CNPJ n.º XXXXXXXX, por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a) XXXXXXXX, portador(a) da Carteira de Identidade n.º XXXXXXXX e do CPF n.º XXXXXXXX, **DECLARA,** para os devidos fins, que tem pleno conhecimento das regras contidas no edital de licitação e que possui as condições de habilitação previstas no edital, bem como:

a) Declaro para os devidos fins e direito, sob as penas da lei que, atendendo a todos os requisitos de Habilitação, assumindo inteira responsabilidade por quaisquer erros ou omissões que tiverem sido cometidos quando da preparação da mesma, não havendo fato impeditivo à nossa habilitação, sob pena de sujeição às penalidades previstas no Edital;

b) Declaro, sob as penas da lei, não possuir qualquer relação de parentesco natural ou civil, na linha reta ou colateral, até o terceiro grau, inclusive parentesco por afinidade, aí abrangidos cônjuges ou companheiros, avós, pais, filhos, irmãos, tios e sobrinhos, alcançando, ainda, o parente colateral de terceiro grau do cônjuge ou companheiro, de quaisquer das pessoas ocupantes de cargo de direção, chefia ou assessoramento, em especial, do Prefeito Municipal, dos Vereadores, do Vice-Prefeito, dos Secretários Municipais, dos Chefes de Gabinete, do Procurador-Geral do Município ou cargo equivalente.

c) Declaro para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprego menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 (dezesseis) anos, salvo menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º da Constituição Federal;

d) Declaro que não possuo, em minha cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art.1º e no inciso III do art.5º da Constituição Federal;

e) Declaro que, estou ciente do cumprimento da reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que, se aplicado ao número de funcionários da minha empresa, atendo às regras de acessibilidade previstas na legislação;

f) Declaro sob as penas da Lei, que cumpro a cota de aprendizagem nos termos estabelecidos no artigo 116 da Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021;

g) Declaro que não fomos declarados inidôneos por ato do Poder Público ou fomos suspensos do direito de licitar ou contratar com a Administração Municipal;

h) Declaro que não nos encontramos em processo de falência, concurso de credores, dissolução e liquidação;

i) Declaro que não fomos punidos com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Prefeitura municipal de Cajamar, desde que o ato tenha sido publicado no Diário Oficial da União, do Estado ou do Município, pelo Órgão que o praticou;

j) Declaro que não temos qualquer participação societária ou temos sócios comum, independente da participação societária, com outra proponente;

Local: _____, _____, de _____ de _____.

_____

Assinatura

(Assinatura e identificação do representante legal/procurador da proponente)

Nota: Este Modelo deverá ser impresso em papel timbrado da empresa licitante, com indicação do seu subscritor.

ANEXO VIII - MINUTA DE CONTRATO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR

(Processo Administrativo n° [N.PA])

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xx/xxxx, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE [SEC] E .....

O MUNICÍPIO DE CAJAMAR, por intermédio da Secretaria Municipal de [SEC], com sede na Praça José Rodrigues do Nascimento, na cidade de Cajamar /Estado São Paulo, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 46.523.023/0001-81, neste ato representado(a) pelo(a) Secretário(a) Municipal de [SEC], [ORD], doravante denominado LOCATÁRIA, e o(a) [LOCADOR], inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº [CNPJ], sediado(a) na [endereço], na cidade de [cidade]/[UF], doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por [nome e função no CONTRATADO], conforme [atos constitutivos da empresa] **OU** [procuração apresentada nos autos], tendo em vista o que consta no Processo nº [N.PA] e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação nº [N.ED], mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço [endereço], bairro [bairro], no Município de [cidade]/[UF], objeto da matrícula n° [matrícula], do [n° ofício] ° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [comarca], para abrigar as instalações do [unidade ou entidade do órgão locatário].

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com base no Chamamento **[N.ED]**, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

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

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

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

3.1.11. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas **e**xpensas;

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

3.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.15. O pagamento do IPTU será ultimado pelo LOCADOR, para posterior reembolso por parte do LOCATÁRIO, em tantas parcelas quanto as que forem possíveis, conforme forma de pagamento disponibilizada pelo Fisco Municipal.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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

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

4.1.3. 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;

4.1.3.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

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

4.1.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

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

4.1.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

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

4.1.9.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

4.1.9.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.9.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.9.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

4.1.9.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

4.1.9.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

4.1.9.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.9.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

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

4.1.10. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

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

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

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

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

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$ **[0,00]** (**valor por extenso**), perfazendo o valor total de R$ **[0,00]** (**valor por extenso**).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

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

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

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

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

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

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **XX** (**valor por extenso**) **[meses]/[anos]**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

8.1.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

8.1.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

8.1.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

8.1.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

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

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **DD/MM/AAAA**.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **[Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M] ou [Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI]**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

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

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

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

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

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

I) Gestão/unidade: [...];
II) Fonte de recursos: [...];
III) Programa de trabalho: [...];
IV) Elemento de despesa: [...]; e
V) Plano interno: [...]; e
VI) Nota de empenho: [...];

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará 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.

12.1.2. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de **XX**% (**xxxxx** por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de **XX** (**valor por extenso**) dias;
(2) Multa Compensatória de **XX**% (**xxxxx** por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
(3) Multa Compensatória **XX**% (**xxxxx** por cento) a **XX**% (**xxxxx** por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

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

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

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **XX** (**valor por extenso**) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

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

14.7. 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; e
d) os danos que dela provierem.

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

14.9. Os débitos do LOCADOR 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, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em XXXXX, Seção Judiciária de XXXXX para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

_____

Representante legal da LOCATÁRIA

_____

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 7.144, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2024

PUBLICADO NO D.O.M
Edição nº: 1133
Data: 09 / 02 / 2024

"ESTABELECE REGRAS E DIRETRIZES PARA APURAÇÃO DE INFRAÇÕES E APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS AOS LICITANTES E EMPRESAS CONTRATADAS, NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

DANILO BARBOSA MACHADO, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais, especialmente as que lhe são conferidas pelo art. 86, incisos li e VIII, da Lei Orgânica do Município, e

Considerando as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, regulamentada, em âmbito Municipal pelo Decreto nº 7.139, de 05 de fevereiro de 2024;

Considerando a necessidade de estabelecer regras e diretrizes para apuração de infrações e aplicação de sanções administrativas, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021; e

Considerando, por fim, o que consta no Processo Administrativo nº 1.294/2024.

D E C R E T A:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Objeto e âmbito de aplicação

Art. 1º Este Decreto regulamenta o procedimento de apuração de infrações e aplicação de sanções administrativas aos licitantes e empresas contradadas, nos termos dos artigos 155 a 163, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, no âmbito da Administração Direta e Indireta do Município de Cajamar.

Parágrafo único. Os órgãos da Administração Indireta ficarão sujeitos às regras deste Decreto, no que couber, podendo editar regulamentos complementares em razão das peculiaridades da entidade, desde que não conflitem com as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

Art. 2º Os órgãos e entidades da Administração Direta, autárquica e fundacional, quando executarem recursos da União decorrentes de transferências voluntárias, deverão observar as regras vigentes que regulamentam o respectivo procedimento em âmbito federal, exceto nos casos em que a lei, a regulamentação específica ou o termo de transferência dispuser de forma diversa sobre as contratações com os recursos do repasse.

Decreto nº 7.144/2024- fls. 02

Seção II
Definições

Art. 3º Para os efeitos do disposto neste Decreto, considera-se:

I – descumprimento de pequena relevância: descumprimento de obrigações ou deveres instrumentais ou formais que não impactam objetivamente na execução do contrato, bem como não causem prejuízos à Administração.

II – multa compensatória: aplicada nas hipóteses de descumprimento de obrigações contratuais, sendo estabelecida em razão do grau de importância da obrigação desatendida, na forma prevista em instrumento convocatório ou contrato, objetivando-se a compensação das eventuais perdas nas quais a Administração tenha incorrido.

III – multa de mora: aplicada nas hipóteses de atraso injustificado na execução do contrato, na forma prevista em instrumento convocatório ou contrato, conforme art. 162 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

CAPÍTULO II
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 4º Ao licitante ou contratado responsável pelas infrações administrativas dispostas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, serão aplicadas as seguintes sanções, observado o devido processo legal e assegurados o contraditório e a ampla defesa:

I - advertência;

II - multa;

a) compensatória;

b) de mora.

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Decreto.

§ 2º As sanções previstas nos incisos I, III e IV deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II, alínea "a".

Art. 5º A sanção de advertência será aplicada como instrumento de diálogo e correção de conduta nas seguintes hipóteses, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave:

Decreto nº 7.144/2024- fls. 03

I – descumprimento de pequena relevância;

II – inexecução parcial de obrigação contratual.

Art. 6º A sanção de multa compensatória será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, calculada na forma prevista no instrumento convocatório ou no contrato, não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor contratado, observando-se os seguintes parâmetros:

I - de 0,5% (cinco décimos por cento) a 1% (um por cento) do valor contratado, para aquele que:

a) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

b) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

II - 10% (dez por cento) sobre o valor contratado, em caso de recusa do adjudicatário em efetuar o reforço de garantia contratual;

III - 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela do objeto não executada, em caso de inexecução parcial do contrato;

IV - 20% (vinte por cento) sobre o valor contratado, em caso de:

a) apresentação de declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

b) fraude à licitação ou prática de ato fraudulento na execução do contrato;

c) comportamento inidôneo ou fraude de qualquer natureza;

d) prática de atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

e) prática de ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

f) entrega de objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas;

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

h) dar causa à inexecução total do objeto do contrato.

Decreto nº 7.144/2024- fls. 04

Parágrafo único. Nos contratos e atas que ainda não foram celebrados, o percentual de que trata este artigo para cálculo da multa compensatória incidirá sobre o valor estimado da contratação.

Art. 7º O valor da multa de mora ou compensatória aplicada será:

I – retido dos pagamentos devidos pelo órgão ou entidade, inclusive pagamentos decorrentes de outros contratos firmados com o contratado;

II – descontado do valor da garantia prestada;

III – pago por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM); ou

IV – cobrado judicialmente.

Art. 8º Será aplicada a sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, observando-se os parâmetros estabelecidos, aos responsáveis pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II - dar causa à inexecução total do contrato;

III - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

IV - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

V - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VI - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

§ 1º Aos responsáveis pelas infrações administrativas previstas nos incisos I, III, IV e V do caput deste artigo será aplicada a sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal pelo prazo de até 2 (dois) anos.

§ 2º Aos responsáveis pela infração administrativa prevista no inciso II do caput deste artigo será aplicada a sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal pelo prazo de até 3 (três) anos.

§ 3º Aos responsáveis pela infração administrativa prevista no inciso VI do caput deste artigo será aplicada a sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal pelo prazo de até 1 (um) ano.

Decreto nº 7.144/2024- fls. 05

Art. 9º Será aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Direta e Indireta, de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, observando-se os parâmetros estabelecidos, aos responsáveis pelas seguintes infrações:

I - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

II - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

IV - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

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

§ 1º Será aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta, de todos os entes federativos, no caso das infrações previstas no art. 8º deste Decreto, pelo prazo máximo de 6 (seis) anos, quando se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 2º Aos responsáveis pela infração administrativa prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos pelo prazo de até 4 (quatro) anos.

§ 3º Aos responsáveis pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III e V deste artigo caput deste artigo será aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos pelo prazo de até 6 (seis) anos.

§ 4º Aos responsáveis pela infração administrativa prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada a sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos pelo prazo de até 5 (cinco) anos.

Art. 10. A aplicação da declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta deve ser precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva da autoridade máxima do órgão ou entidade.

Art. 11. O cometimento de mais de uma infração em uma mesma licitação ou relação contratual sujeitará o infrator à sanção cabível para a mais grave entre elas, ou se iguais, somente uma delas, sopesando-se, em qualquer caso, as demais infrações como circunstância agravante.

Decreto nº 7.144/2024- fls. 06

§ 1º Não se aplica a regra prevista no caput se já houver ocorrido o julgamento ou, pelo estágio processual, revelar-se inconveniente a avaliação conjunta dos fatos.

§ 2º O disposto no caput desse artigo não afasta a possibilidade de aplicação da pena de multa compensatória cumulativamente à sanção mais grave.

Art. 12. Na aplicação das sanções, a Administração deverá observar:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração, para o funcionamento dos serviços públicos ou para o interesse coletivo;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável pela infração, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;

§ 1º São circunstâncias **agravantes**:

I – a prática da infração com violação de dever inerente a cargo, ofício ou profissão;

II – o conluio entre fornecedores para a prática da infração;

III – a apresentação de documento falso no curso do processo administrativo de apuração de responsabilidade;

IV – a reincidência;

V – a prática de qualquer de infrações absorvidas, na forma do disposto no art. 11 deste Decreto.

§ 2º Verifica-se a reincidência quando o acusado comete nova infração, depois de condenado definitivamente por infração anterior.

§ 3º Para efeito de **reincidência:**

I – considera-se a decisão proferida no âmbito da Administração Direta e Indireta de todos os entes federativos, se imposta a pena de declaração de inidoneidade de licitar e contratar;

II - não prevalece a condenação anterior, se entre a data da publicação da decisão definitiva dessa e a do cometimento da nova infração tiver decorrido período de tempo superior a 5 (cinco) anos;

III – não se verifica, se tiver ocorrido a reabilitação em relação a infração anterior.

§ 4º São circunstâncias **atenuantes**:

I – a primariedade;

II - procurar evitar ou minorar as consequências da infração antes do julgamento;

III - reparar o dano antes do julgamento;

IV - confessar a autoria da infração.

§ 5º Considera-se primário aquele que não tenha sido condenado definitivamente por infração administrativa prevista em lei ou já tenha sido reabilitado.

CAPÍTULO III
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PUNITIVO

Seção I
Da instauração do processo administrativo punitivo

Art. 13. Constatada a ocorrência de infração administrativa disposta no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o agente público responsável pela licitação ou pela gestão do contrato deverá:

I - notificar o licitante ou o contratado para apresentar justificativa e providências para a correção da irregularidade no prazo de 15 (quinze) dias úteis;

II - analisar a justificativa de que trata o inciso I do deste artigo.

Art. 14. Rejeitada a justificativa de que tratam os incisos I e II do art. 13 deste Decreto, o agente público responsável pela licitação ou gestão do contrato emitirá parecer técnico fundamentado, ou documento equivalente, e o encaminhará ao respectivo Ordenador de Despesas.

Parágrafo único. O parecer técnico fundamentado ou documento equivalente de que trata este artigo deverá conter os dados de identificação do licitante ou do contratado, a descrição da infração constatada e a sanção correspondente, conforme dispositivos legais, regulamentares e contratuais.

Art. 15. O ordenador de despesas deverá realizar juízo de admissibilidade relativo ao parecer técnico fundamentado de que trata o art. 14 deste Decreto, com vistas a:

I – avaliar se é cabível a instauração de processo administrativo punitivo;

II – tomar medidas administrativas de saneamento para a mitigação de riscos de nova ocorrência na hipótese de simples impropriedade formal.

Art. 16. Admitido o juízo de admissibilidade de que trata o art. 15 deste Decreto, o ordenador de despesas deverá instaurar processo administrativo punitivo.

Seção II
Da condução do processo administrativo punitivo

Art. 17. O processo administrativo punitivo deverá ser conduzido por comissão processante composta por dois ou mais servidores estáveis.

Parágrafo único. O processo administrativo punitivo para apuração de infrações que impliquem apenas nas sanções de advertência ou multa poderá ser conduzido por servidor efetivo ou empregado público designado.

Art. 18. A comissão processante poderá solicitar a colaboração de outros órgãos para a instrução processual.

Art. 19. Iniciado o processo administrativo punitivo, o responsável pela sua condução ou a comissão processante deverá intimar o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretende produzir.

§ 1º A notificação de intimação conterá, no mínimo, a descrição dos fatos imputados, o dispositivo pertinente à infração, a identificação do licitante ou do contratado ou os elementos pelos quais se possa identificá-lo.

§ 2º A notificação a que se refere o §1º será enviada por uma das formas abaixo, observando-se a ordem de preferência:

I – envio ao endereço eletrônico dos representantes credenciados, do licitante ou contratado cadastrado, com comprovante de recebimento, ou;

II - envio pelo correio, com aviso de recebimento, ou;

III - entregue ao licitante ou ao contratado mediante recibo, ou;

IV - publicação no Diário Oficial do Município, quando começará a contar o prazo de 15 dias (quinze) úteis para apresentação de defesa prévia.

§ 3º Em observância ao disposto no § 4º do art. 137 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, os emitentes das garantias de contratações de obras, serviços e fornecimentos deverão ser notificados pelo contratante quanto ao início de processo administrativo punitivo.

Art. 20. Serão indeferidas pela comissão processante ou pelo responsável pela condução do processo administrativo punitivo, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

Decreto nº 7.144/2024- fls. 09

Art. 21. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

Art. 22. A comissão processante ou o responsável pela condução do processo administrativo punitivo deverá elaborar e remeter ao ordenador de despesas relatório final conclusivo quanto à inocência ou à responsabilidade do licitante ou o contratado, que contenha:

I – os fatos analisados;

II – os dispositivos legais, regulamentares e contratuais infringidos, se for o caso;

III – a análise das manifestações de defesa apresentadas, se for o caso;

IV – as sanções a que está sujeito o licitante ou o contratado, se for o caso;

§ 1º O relatório de que trata este artigo poderá propor a absolvição por insuficiência de provas quanto à autoria e ou materialidade.

§ 2º O relatório de que trata este artigo poderá conter sugestões sobre medidas que podem ser adotadas pela Administração Pública Direta, objetivando evitar a repetição de fatos ou irregularidades semelhantes aos apurados no processo administrativo punitivo.

Seção III
Da aplicação de sanção e fase recursal

Art. 23. O ordenador de despesas, deverá proferir sua decisão, podendo acolher no todo, parcialmente, ou recusar as razões expostas no relatório final de que trata o art. 22 deste Decreto.

§ 1º O licitante ou o contratado será informado da decisão de que trata o caput por ofício, nos termos do §2º do art. 19 deste Decreto, abrindo-se prazo para apresentação de recurso ou pedido de reconsideração.

§ 2º Tratando-se da sanção de declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública, o ordenador de despesas encaminhará o processo para manifestação jurídica e fundamentará seu entendimento, conforme o disposto no art. 10 deste Decreto, e:

I - decidirá entre o acolhimento da defesa do licitante ou o contratado ou a aplicação da sanção; e

II - publicará o extrato da decisão no Diário Oficial.

Art. 24. Da decisão que aplica as penalidades de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

Decreto nº 7.144/2024- fls. 010

Art. 25. Da decisão que aplica a penalidade de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração a ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data do recebimento da intimação.

Art. 26. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

Art. 27. O recurso será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar a decisão no prazo de 5 (cinco) dias úteis, deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

Seção IV
Do cômputo das sanções

Art. 28. Sobrevindo nova condenação, no curso do período de vigência das sanções indicadas nos incisos III e IV do art. 4º deste Decreto, será somado ao período remanescente o tempo fixado na nova decisão condenatória, reiniciando-se os efeitos das sanções.

§1º No cômputo das sanções, nos termos do *caput*, observar-se-á o prazo máximo de 6 (seis) anos em que o condenado ficará impedido de licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal.

§2º Em qualquer caso, a unificação das sanções não poderá resultar em cumprimento inferior à metade do total fixado na condenação, ainda que ultrapasse o prazo de 6 (seis) anos previsto no §1º do deste artigo.

§3º No cômputo das sanções, nos termos do caput, contam-se as condenações em meses, desprezando-se os dias, respeitando-se o limite máximo previsto no §1º deste artigo, orientado pelo termo inicial da primeira condenação.

Art. 29. São independentes e operam efeitos independentes as infrações autônomas praticadas pelo licitante ou pelo contratado.

Parágrafo único. As sanções previstas nos incisos III e IV do art. 4º deste Decreto serão aplicadas de modo independente em relação a cada infração diversa cometida.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Da Reabilitação

Art. 30. É admitida a reabilitação do licitante ou o contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

I - reparação integral do dano causado à Administração Pública;

II - pagamento da multa;

III - transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

IV - cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

V - análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

Parágrafo único. A sanção pelas infrações previstas nos incisos VIII e XII do caput do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou o contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

Seção II
Da desconsideração da personalidade jurídica

Art. 31. A personalidade jurídica do infrator poderá ser desconsiderada, sempre que utilizada com abuso de direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática de atos ilícitos previstos na Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou para provocar confusão patrimonial.

§ 1º Desconsiderada a personalidade jurídica, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado.

§ 2º Nas hipóteses desconsideração da personalidade jurídica de que trata este artigo, serão observados o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

§ 3º O processo poderá ser instaurado exclusivamente contra administradores e sócios que possuem poderes de administração, se identificada prática de subterfúgios, visando burlar os objetivos legais da própria sanção administrativa.

Seção III
Do julgamento conjunto de atos lesivos contra a Administração

Art. 32. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846, de 2013, de 01 de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente.

Seção IV
Da Prescrição

Decreto nº 7.144/2024- fls. 012

Art. 33. A prescrição ocorrerá em 05 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será interrompida ou suspensa conforme previsão do § 4º do art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34. A aplicação das sanções previstas neste Decreto não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

Art. 35. Fica facultado ao responsável pela condução do processo administrativo punitivo, à comissão processante e à autoridade instauradora do processo administrativo punitivo, submetê-lo à manifestação jurídica a qualquer tempo.

Art. 36. Os órgãos e entidades deverão assegurar o sigilo e a integridade dos dados e informações da ferramenta informatizada de que trata este Decreto, protegendo-os contra danos e utilizações indevidas ou desautorizadas no âmbito de sua atuação.

Art. 37. Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Fazenda e Gestão Estratégica, no âmbito de suas competências, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais.

Art. 38. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Cajamar, 9 de fevereiro de 2024.

DANILO BARBOSA MACHADO
Prefeito Municipal

MICHAEL CAMPOS CUNHA
Secretário Municipal de Fazenda e Gestão Estratégica

Publicado no Diário Oficial do Município e arquivado em pasta própria, no local de costume.

RAFAEL PETROZZIELLO
Secretaria Municipal de Governo

ANEXO X - MODELO DE DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO ME/EPP.

XXXXXXXX, inscrito no CNPJ n.º XXXXXXXX, por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a) XXXXXXXX, portador(a) da Carteira de Identidade n.º XXXXXXXX e do CPF n.º XXXXXXXX, DECLARA, para os fins dispostos no Chamamento n.º XX/2026, sob as penas da Lei, que esta empresa, na presente data, é considerada:

( ) MICROEMPRESA, conforme Inciso I do artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006;

( ) EMPRESA DE PEQUENO PORTE, conforme Inciso II do artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006;

( ) MICROEMPREENDEDOR INDIVIDUAL, conforme parágrafo 1º do artigo 18-A da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006, com redação dada pela Lei Complementar nº 188, de 2021.

( ) COOPERATIVA, nos termos do Art. 34, da Lei Federal nº 11488/2007.

DECLARA ainda:

1. Que a empresa está excluída das vedações constantes do parágrafo 4º do artigo 3º da Lei Complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006;

2. Que não extrapolou a receita bruta máxima relativa ao enquadramento como empresa de pequeno porte, de que trata o art. 3º, II da Lei Complementar nº 123, de 2006, em relação aos valores dos contratos celebrados com a Administração Pública no ano-calendário de realização da licitação.

Local: _____, _____, de _____ de _____.

_____
Assinatura
(Assinatura e identificação do representante legal/procurador da proponente)

Nota: Este Modelo deverá ser impresso em papel timbrado da empresa licitante, com indicação do seu subscritor.

ANEXO XI - DECLARAÇÃO LGPD.

XXXXXXXX, inscrito no CNPJ n.º XXXXXXXX, por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a) XXXXXXXX, portador(a) da Carteira de Identidade n.º XXXXXXXX e do CPF n.º XXXXXXXX, DECLARA, para os devidos fins, que tem pleno conhecimento das regras contidas no edital de licitação e que possui as condições de habilitação previstas no edital, bem como tem ciência de que:

1. Como condição para participar desta licitação e ser contratado (a), o(a) interessado(a) deve fornecer para a Administração Pública diversos dados pessoais, entre eles:

1.1. Aqueles inerentes a documentos de identificação;
1.2. Referentes a participações societárias;
1.3. Informações inseridas em contratos sociais;
1.4. Endereços físicos e eletrônicos;
1.5. Estado civil;
1.6. Eventuais informações sobre cônjuges;
1.7. Relações de parentesco;
1.8. Número de telefone;
1.9. Sanções administrativas que esteja cumprindo perante a Administração Pública;
1.10. Informações sobre eventuais condenações no plano criminal ou por improbidade administrativa; dentre outros necessários à contratação.

2. Essas informações constarão do processo administrativo e serão objeto de tratamento por parte da Administração Pública.

3. O tratamento dos dados pessoais relacionados aos processos de contratação se presume válido, legítimo e, portanto, juridicamente adequado.

Local: _____, _____, de _____ de _____.

_____
Assinatura
(Assinatura e identificação do representante legal/procurador da proponente)

Nota: Este Modelo deverá ser impresso em papel timbrado da empresa licitante, com indicação do seu subscritor.

ANEXO XII – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES

O Município de Cajamar realiza atualmente o atendimento à população idosa em imóvel locado, no qual funciona o Núcleo do Idoso de Cajamar – NIC, espaço que vem cumprindo papel relevante na oferta de atividades voltadas à convivência, ao lazer, ao esporte e ao bem-estar. Contudo, diante do aumento da demanda, da ampliação das atividades desenvolvidas e da necessidade de aprimoramento da estrutura administrativa e operacional, verifica-se que o espaço físico atualmente disponível não atende de forma integral às necessidades presentes e projetadas.

O imóvel atualmente utilizado encontra-se integralmente ocupado e apresenta limitações físicas, estruturais e de acessibilidade, que inviabilizam a ampliação da capacidade de atendimento, a diversificação das atividades ofertadas e a adequada acomodação das ações desenvolvidas, sobretudo considerando as especificidades do público idoso.

Nunca foi tão necessária à tomada de decisão do gestor proceder a análise não só dos processos rotineiros, mas dos que envolvem a proposição de mudanças organizacionais, que são estratégicos. A mudança se constitui como um fenômeno inerente a qualquer tipo de organização e vem se mostrando como uma incessante necessidade na Administração Pública, principalmente após a inserção da noção de eficiência como um dos princípios constitucionais.

Nesse contexto, evidencia-se a necessidade de implantação de **equipamento público próprio ou disponibilizado sob medida**, que permita o atendimento integrado das demandas relacionadas à população idosa, com infraestrutura adequada, acessível, segura e multifuncional, denominado **Parque da Maturidade de Cajamar**.

Diante da complexidade do objeto e da necessidade de assegurar maior previsibilidade de prazo, redução de riscos administrativos e flexibilidade quanto à solução imobiliária, o objeto deste Estudo Técnico Preliminar consiste na **contratação de locação sob medida (Built to Suit)** de imóvel destinado à implantação do Parque da Maturidade.

2. INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO – PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A necessidade objeto deste Estudo Técnico Preliminar não consta formalmente no Plano de Contratação Anual – PCA vigente, em razão de tratar-se de demanda cuja solução foi objeto de avaliação técnica recente e envolve modelo contratual específico.

Eventual inclusão da demanda no PCA será promovida após a consolidação deste ETP e definição do modelo final de contratação, observadas as diretrizes de planejamento e a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021.

3. ESTIMATIVA DA DEMANDA – QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

3.1 Unidade destinada à população idosa

A unidade destinada ao atendimento da população idosa deverá comportar atividades de convivência, lazer, esporte, bem-estar, apoio social, cultura e educação, demandando ambientes adequados, acessíveis e compatíveis com o perfil do público atendido.

O imóvel a ser locado sob medida deverá contemplar, **no mínimo**, os seguintes ambientes e funcionalidades, conforme Programa de Necessidades:

- Portaria e controle de acesso;
- Administração;
- Salas de convivência integráveis;
- Salas multiuso para aulas e oficinas;
- Restaurante/refeitório e cozinha;
- Salão de festas e eventos;
- Piscina e vestiários;
- Quadra poliesportiva;
- Áreas fitness internas e externas;
- Áreas de ginástica ao ar livre;
- Anfiteatro;
- Cancha de bocha;
- Espaço ecumênico;
- Quiosques;
- Sanitários acessíveis;
- Bicicletário e áreas externas de circulação.

Observação: As áreas, dimensões e arranjos funcionais deverão observar os parâmetros mínimos definidos pela Administração, admitindo soluções arquitetônicas diversas, desde que atendidas as funcionalidades exigidas.

No caso de nova construção, o lote deve ser plano, afastando-se as propostas em terreno em aclive e ou declive, em razão da maior dificuldade construtiva, da dificuldade de aproveitamento total da área, do custo elevado da obra, além do tempo de entrega.

4. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES DE MERCADO

A seguir, apresenta-se análise comparativa das principais alternativas disponíveis no mercado para atendimento da necessidade identificada, considerando aspectos técnicos, operacionais, financeiros e administrativos.

SOLUÇÃO 1: AQUISIÇÃO OU DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL	
Vantagens: - Geração de patrimônio para o órgão público, - Independência de contratos de terceiros, evitando reajustes de aluguel. - Maior flexibilidade para adaptações futuras sem restrições contratuais. - Redução de custos recorrentes com aluguéis após a amortização do investimento inicial.	Desvantagens: - Elevado investimento inicial, exigindo planejamento orçamentário detalhado. - Responsabilidade integral da Administração pela manutenção, conservação e eventuais reformas do imóvel; - Risco de inadequação futura do imóvel às necessidades institucionais, diante de alterações na demanda ou no perfil dos serviços.
Restrições: - Inexistência de disponibilidade orçamentária suficiente para suportar despesas decorrentes de desapropriação no exercício vigente; - Necessidade de observância aos requisitos legais, em especial os limites impostos pela Lei de Responsabilidade Fiscal; - Eventual necessidade de desapropriação judicial, o que pode acarretar maior prazo de tramitação, custos adicionais e riscos jurídicos; - Dependência da existência de imóvel adequado e compatível com os parâmetros técnicos e funcionais definidos nos estudos preliminares.	
Considerando o mínimo de 3.500 m², o custo médio unitário é de R$ 228,02, totalizando um custo de R$ 798.070,00 + R$ 16.599.845,37 que condiz com o custo da construção.	

SOLUÇÃO 2: REFORMAS DO IMÓVEL ATUAL	
Vantagem: - Aproveitamento da estrutura existente, podendo reduzir custos em relação à construção de um novo prédio.	Desvantagem: - Reformas frequentemente que podem revelar problemas ocultos, aumentando o orçamento inicial gerando custos imprevisíveis. - Paralisação das atividades, sendo necessário desocupar o imóvel temporariamente, exigindo um espaço provisório.

- Manutenção da localização atual, evitando a necessidade de logística para mudança.	- Custo-benefício questionável, pois o investimento pode ser alto sem garantir que o prédio atenderá às demandas futuras, ainda levando em consideração que o imóvel onde está instalado a Secretaria, é alugado e dependerá de anuência do proprietário.
Restrições: - Devido as limitações estruturais o prédio não comporta adequadamente necessidades de acessibilidade, eficiência energética e ampliação. - Necessidade de avaliação técnica aprofundada para verificar a viabilidade estrutural e de adequação. - Necessidade de interdições parciais ou totais durante a execução da reforma.	

SOLUÇÃO 3: LOCAÇÃO TRADICIONAL	
Vantagem: - Menor investimento inicial em comparação com compra ou BTS. - Flexibilidade contratual, permitindo mudança futura se necessário. - Implantação com prazo menor em comparação as outras altenativas.	Desvantagem: - Difícil encontrar imóvel adequado sem adaptações. - Possíveis restrições contratuais para adaptações no imóvel. - Incerteza de continuidade ao fim do contrato, podendo haver necessidade de renegociação ou mudança de sede caso o proprietário não renove a locação.
Restrições - Necessidade de análise criteriosa do imóvel disponível, garantindo que atenda às normas e exigências da Administração (acessibilidade, segurança, infraestrutura tecnológica, etc.). - Possível necessidade de adequações que podem gerar custos extras, como reforço na estrutura elétrica, cabeamento de rede e climatização.	

SOLUÇÃO 4: LOCAÇÃO BTS	
Vantagem: - Imóvel 100% personalizado, atendendo às necessidades institucionais. - Baixo investimento inicial, pois os custos de construção são do investidor. - Prazos de execução médios (6 a 24 meses), menores do que a construção própria.	Desvantagem: - Aluguel pode ser mais alto do que na locação tradicional, pois inclui amortização da construção.
Restrições: - Necessidade de investidores interessados no modelo.	
Estimativa do Valor **1. Premissas adotadas** A estimativa de valor da contratação foi elaborada com base em **estudo preliminar de viabilidade**, considerando a adoção da modalidade **Built to Suit (BTS)**, na qual o particular é responsável pela aquisição do terreno, implantação da infraestrutura, execução das obras, adaptações específicas ao programa de necessidades e posterior disponibilização do imóvel à Administração mediante contraprestação periódica.	

Para fins de estimativa, foram adotadas as seguintes premissas técnicas:

- Área mínima estimada para implantação do empreendimento: **3.500,00 m²**;
- Programa de necessidades definido no Estudo Técnico Preliminar;
- Prazo contratual estimado: **120 (cento e vinte) meses**;
- Amortização integral do investimento ao longo do período contratual;
- Remuneração do capital investido embutida na contraprestação mensal;
- Valores expressos em preços correntes, sem atualização inflacionária futura.

2. Estimativa do investimento inicial

Com base nas estimativas de custos de construção obtidas a partir de referências oficiais e em parâmetros de mercado imobiliário local, chegou-se aos seguintes valores estimados de investimento:

- **Custo estimado da obra (implantação e edificações):**
  R$ 16.599.845,37
- **Custo estimado do terreno:**
  Considerando valor médio de **R$ 228,02/m²** e área mínima de **3.500,00 m²**, tem-se:
  R$ 798.070,00
- **Investimento total estimado:**
  R$ 17.397.915,37

3. Amortização e valor da contraprestação

Adotando-se a amortização linear do investimento total ao longo do prazo contratual de **120 (cento e vinte) meses**, obtém-se:

- **Valor mensal estimado da contraprestação: R$ 144.982,63**

Tal valor corresponde à remuneração necessária para recuperação do capital investido, incluindo a amortização do custo da obra e do terreno, bem como a taxa de retorno implícita ao investimento privado.

4. Taxa de retorno estimada

A partir do valor mensal estimado e do investimento total considerado, verifica-se uma **taxa de retorno mensal aproximada de 0,83333%**, compatível com operações de locação sob medida de caráter institucional, especialmente aquelas associadas a contratos de longo prazo e risco mitigado, como é o caso da modalidade BTS aplicada à Administração Pública.

ANÁLISE COMPARATIVA DAS OPÇÕES

CRITÉRIO	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL	REFORMA DO IMÓVEL ATUAL	LOCAÇÃO TRADICIONAL	LOCAÇÃO BTS
Custo Inicial	Muito Alto	Alto	Baixo	Médio

Custo de Manutenção	Alto	Médio	Médio	Médio
Tempo de Disponibilização	Longo	Médio	Curto	Médio
Flexibilidade	Baixa	Baixa	Média	Alta
Adequação à Demanda	Alta	Média	Baixa	Alta
Desmobilização	Baixa	Baixa	Alta	Alta

Além dos aspectos técnicos, operacionais e funcionais analisados, a escolha da solução deve considerar os impactos orçamentários e financeiros de curto e longo prazo. A imobilização de recursos públicos em obra própria implicaria restrição à capacidade de investimento do Município em outras políticas públicas prioritárias, ao passo que a locação sob medida permite a diluição do dispêndio ao longo do tempo, com maior previsibilidade orçamentária e menor exposição a riscos de atraso e aditivos contratuais, especialmente em empreendimentos de maior complexidade.

O contrato built to suit é a espécie atípica por meio do qual o locatário contrata com o locador a construção de uma edificação, de acordo com as especificações dadas por aquele, que pagará a este, mensalmente, um valor que se destina a remunerar o uso do imóvel, podendo envolver ou não a amortização do investimento realizado.

Assim, por meio de um único instrumento contratual, as partes entabulam a contratação de locação atípica necessariamente precedida da contratação de construção. O empreendedor-locador, em terreno de sua propriedade, constrói para o locatário de acordo com as necessidades deste último para, em contrapartida, locar ao locatário por médio ou longo prazo em condições diferenciadas e previamente negociadas que propiciem ao empreendedor-locador um retorno financeiro.

Não há impedimento de que, ao invés de adquirir um terreno onde possa ser erguida a construção, o objeto do contrato consista em modificação substancial em imóvel já existente, desde que o torne perfeitamente adequado à finalidade do locatário.

Não havia a previsão do built to suit no ordenamento jurídico positivo brasileiro. Tratava-se de contrato atípico utilizado pelos empresários e incorporadores do mercado imobiliário americano.

A primeira previsão nacional decorreu da Lei 12.744/2012 que inseriu o art. 54-A à lei 8.245/9114. A Lei 12.744/2012 disciplinou o built to suit como um contrato de locação.

Entretanto, o built to suit, apesar de se aproximar do contrato de locação, contém elementos específicos que o tornam muito mais complexo que uma mera relação locatícia:

a) A relação contratual com obrigações completamente alheias a um contrato de locação, como a seleção/aquisição de imóvel e a construção de obra sob medida, ou seja, conforme orientação do contratante;
b) Absorção do núcleo do contrato de locação por uma nova estrutura que é sustentada por uma obrigação totalmente diversa do âmbito da relação locatícia: obrigação da construção sob medida e a consequente contrapartida financeira que tem por finalidade, principalmente, amortizar o investimento realizado e, de forma secundária, retribuir o uso da coisa.

O built to suit já vinha sendo utilizado pela Administração Pública antes da Lei 13.190/2015, porém de forma cautelosa. Representa atualmente o resultado de uma série de medidas que visam a transferir do Estado para a iniciativa privada a execução de obras públicas.

Conforme lição de Justen Filho, extraída de sua obra "Contornos da atividade administrativa de fomento no direito administrativo brasileiro: novas tendências: "***se os recursos estatais são escassos e devem ser destinados aos setores mais carentes, não há sentido de participar de um empreendimento que poderia ser satisfatoriamente executado por meio exclusivamente da iniciativa privada***".

As razões que justificam o uso do built to suit pela Administração Pública são:

i) a inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição por compra ou desapropriação de bens imóveis;
ii) os altos custos de reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública que não são revertidos ao patrimônio público;
iii) falta de imóveis que atendam às necessidades específicas dos entes públicos, visando a uma melhor prestação de serviços públicos.

Num contexto em que o orçamento municipal é limitado, seja em razão da aplicação de percentuais mínimos do orçamento em áreas específicas, seja pelas limitações impostas pela Lei de Responsabilidade Fiscal, a imobilização de grandes parcelas de capital para pagamentos de indenizações de desapropriações e posterior construção ou reforma de um imóvel não é a melhor alternativa ao melhor atendimento do interesse público.

Assim, a locação sob medida, o built to suit, é uma opção que deve ser utilizada pela Administração Pública. O uso do built to suit por questões orçamentárias se justifica, visto que o aporte financeiro se dá de forma diferida, ao contrário do que ocorreria numa compra ou desapropriação de imóvel que pressupõem pagamento à vista e em dinheiro.

Conclusão: Diante da análise das alternativas disponíveis, conclui-se que a **locação sob medida (Built to Suit)** apresenta a melhor relação custo-benefício ao interesse público, considerando a complexidade do objeto, a necessidade de atendimento integral às especificidades da população idosa, a previsibilidade de prazos e a mitigação de riscos administrativos e financeiros.

5. ESTIMATIVA DE PREÇO DAS POSSÍVEIS SOLUÇOES

A proposta apresentada para a locação *built to suit*, diante do laudo matemático apresentado seria de R$ 144.982,63 (cento e quarenta e quatro mil novecentos e oitenta e dois reais e sessenta e três centavos).

Além da vantagem em relação ao valor de locação o built to suit estima-se ainda o tempo máximo de 18 (dezoito) meses para entrega do imóvel, considerando a desnecessidade, para a construção, do cumprimento dos requisitos legais para a licitação.

Saliente-se que, pelo requisito legal, o valor do aluguel no contrato tipo built to suit, não pode ser superior a 1% do valor do bem.

Dessa forma, a celebração de um contrato de locação na modalidade built to suit permitiria a liberação de recurso para que sejam promovidos investimentos que melhorem a qualidade do trabalho da atividade fim.

Outro fator a ser ponderado é o custo de manutenção e realização de benfeitorias necessárias, as quais, muitas vezes, a equipe da Engenharia da Administração Pública não possui condições técnicas para empreender e, no caso do contrato de locação built to suit, tais reparos ficariam a cargo do locador.

6. REQUISITOS NECESSÁRIOS AO ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

A solução deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos essenciais:

a) Atendimento integral ao público da maturidade;
b) Implantação de infraestrutura compatível com as atividades previstas;
c) Observância às normas de acessibilidade;
d) Segurança, conforto e funcionalidade dos ambientes;
e) Integração física e funcional dos espaços;
f) Viabilidade técnica, operacional e econômica;
g) Flexibilidade da solução;
h) Observância à legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021 e a Lei nº 8.245/1991.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução pretendida consiste na **locação sob medida de imóvel**, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, destinado exclusivamente à implantação e funcionamento do Parque da Maturidade.

O imóvel poderá ser previamente existente, adaptado ou construído especificamente para essa finalidade, devendo ser entregue plenamente apto ao uso no prazo máximo de **18 (dezoito) meses**, contados da assinatura do contrato.

Assim, a solução escolhida na modalidade built to suit apresenta diversas vantagens para a Administração Pública. Pode-se destacar as principais vantagens:

Ø evitar dispêndios elevados antes da utilização do empreendimento e concentra a força de trabalho na atividadefim da organização;

Ø ausência de elevado investimento inicial;

Ø aporte financeiro de forma diferida ;

Ø utilização de edificações construídas de acordo com a necessidade específica da instituição ;

Ø transferência de todos os esforços de execução da obra, fiscalização de contrato e acompanhamento da quitação de encargos ao particular;

Ø redução de equipes alocadas em licitação, contratação e fiscalização de obras públicas;

Ø facilidade na obtenção de dotação orçamentária;

Ø diminuição do tempo de planejamento e execução, pois os investidores privados são mais ágeis nas ações;

Ø troca de dívida para investimentos em infraestrutura por compromisso de pagamento;

Ø priorização dos recursos orçamentários para as funções constitucionais exclusivas da Defensoria;

Ø redução do compromisso de investimento público em setores nos quais é viável o investimento pela iniciativa privada;

Ø transferência do risco do negócio ao proprietário.

No que se refere à customização, o imóvel é construído e ou adaptado sob medida a fim de atender às necessidades dos setores a serem instalados. Isso permite que a locatária adquira um espaço adaptado à sua utilização, transferindo para o locador o custo da obra, além das responsabilidades quanto à execução de projetos e licenças junto aos órgãos estaduais e municipais, garantia de obra e equipamentos. Junta-se a isso a logística com a contratação de mão de obra para execução das etapas e aquisição de materiais.

Outro ponto importante está relacionado aos custos de manutenção, tendo em vista que o processo de manutenção necessária, invariavelmente, fica a cargo do locador, bem como, garantia de obra e garantia dos equipamentos instalados na edificação.

Por fim, chama-se a atenção para o tipo de contrato, uma vez que a modalidade possui prazo mais longo do que os tradicionais de locação, e isso proporciona mais estabilidade para a Administração em relação à sua permanência no imóvel, evitando transtornos com mudanças constantes de endereço.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação será definida no Termo de Referência, considerando a contraprestação mensal ofertada, o prazo contratual e a amortização do investimento realizado pelo particular.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto é a análise relativa à divisão do objeto licitado em itens ou lotes, sempre que isso incorrer em potencial aumento da competitividade, sem afetar negativamente os aspectos técnicos, com economia de escala preservada.

O parcelamento deve ser objeto de decisão da Administração motivada a partir de elementos técnicos, econômicos ou mesmo operacionais, resultantes de avaliação de cada caso, razão porque não há um critério automático e geral par tal decisão.

No caso específico, por tratar-se de LOCAÇÃO, o parcelamento do objeto, em via de regra não se aplica, pois não seria tecnicamente inviável, por tratar-se de um único contrato onde o locador tem obrigações específicas com a locatária, sendo o parcelamento inapropriado e inexequível.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a implementação da solução a ser definida, a Administração Pública pretende alcançar os seguintes resultados:

a) **Promoção da qualidade de vida da população da maturidade**, por meio da oferta de espaços adequados para atividades físicas, recreativas, culturais, educativas e de convivência social;

b) **Ampliação do acesso a políticas públicas voltadas ao envelhecimento ativo e saudável**, em ambiente acessível, seguro e inclusivo;

c) **Fortalecimento da integração social e comunitária**, reduzindo o isolamento social e estimulando a participação ativa dos usuários;

d) **Disponibilização de infraestrutura pública moderna, funcional e integrada**, compatível com as necessidades específicas do público atendido;

e) **Uso eficiente e sustentável dos recursos públicos**, com solução técnica e economicamente viável ao longo do tempo;

f) **Flexibilidade operacional e adaptabilidade da solução**, permitindo ajustes futuros conforme a evolução das demandas e políticas públicas;

g) **Melhoria da capacidade de gestão, fiscalização e controle pela Administração**, com definição clara de responsabilidades e indicadores de desempenho;

h) **Qualificação da tomada de decisão administrativa**, a partir dos estudos técnicos, econômicos e operacionais realizados no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a implementação da solução pretendida, deverão ser adotadas, no mínimo, as seguintes providências pela Administração Pública:

a) Elaboração do Termo de Referência da locação sob medida;
b) Definição da estimativa de valor e prazo contratual;
c) Obtenção de parecer jurídico;
d) Deflagração do procedimento licitatório;
e) Fiscalização da implantação e entrega do imóvel.

Ademais, todas as ações necessárias a fim de viabilizar a contratação estão dispostas neste documento, de modo a nortear o processo de seleção visando a seleção da proposta mais adequada.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes durante a fase de prospecção de mercado.

13. CRITÉRIOS E PRÁTICA DE SUSTENTABILIDADE

A solução a ser definida deverá observar, sempre que possível, critérios e práticas de sustentabilidade ambiental, social e econômica, de modo a assegurar a responsabilidade no uso dos recursos públicos e a redução de impactos ao longo de seu ciclo de vida, considerando as diretrizes da legislação vigente.

Constituem critérios e práticas mínimas a serem observadas:

a) **Racionalização do consumo de recursos naturais**, com adoção de soluções que promovam eficiência energética, uso consciente da água e redução de desperdícios;
b) **Prioridade a materiais, sistemas e tecnologias sustentáveis**, duráveis e de baixa necessidade de manutenção, sempre que técnica e economicamente viável;
c) **Gestão adequada de resíduos**, incluindo práticas de redução, reutilização e destinação ambientalmente adequada, em conformidade com as normas aplicáveis;
d) **Adoção de soluções que favoreçam o conforto ambiental**, como iluminação e ventilação naturais, sombreamento e integração com áreas verdes;
e) **Promoção da sustentabilidade social**, com garantia de acessibilidade universal, ambientes seguros e adequados ao público da maturidade;
f) **Valorização do ciclo de vida da solução**, considerando custos de implantação, operação, manutenção e eventual desativação;
g) **Conformidade com as normas ambientais, urbanísticas e sanitárias vigentes**, sem prejuízo da eficiência e funcionalidade da solução;
h) **Incorporação dos critérios de sustentabilidade nos estudos do PMI**, de modo que as soluções apresentadas contemplem práticas sustentáveis compatíveis com o interesse público.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se que a contratação de **locação sob medida (Built to Suit)** para implantação do Parque da Maturidade revela-se **tecnicamente viável, juridicamente adequada e economicamente razoável**, atendendo ao interesse público e aos princípios da Lei nº 14.133/2021.

ANEXO XIII – MODELO DE TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATANTE: _____-
_____

CONTRATADO:
_____

CONTRATO Nº (DE ORIGEM):_____

OBJETO:
_____

ADVOGADO (S)/ Nº OAB/email: (*)_____

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);

e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

LOCAL e DATA: _____

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: _____

Cargo:_____

CPF: _____

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome: _____

Cargo:_____

CPF: _____

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: _____

Cargo:_____

CPF: _____

Assinatura: _____

Pela contratada:

Nome: _____

Cargo:_____

CPF: _____

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: _____

Cargo:_____

CPF: _____

Assinatura: _____

(*) Facultativo. Indicar quando já constituído, informando, inclusive, o endereço eletrônico.