



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025

Processo Administrativo nº 515/2025

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Fazenda Rio Grande - PR**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da sede do Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande/PR - FAZPREV, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar o FAZPREV atualmente instalado em imóvel não residencial urbano situado na Avenida Araucárias, 177, sala 105 e 106, uma vez que o contrato do referido imóvel está encerrando sua vigência.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a sede do FAZPREV em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e beneficiários, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da entidade pública.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto Municipal nº 7.429/2024 que promove nova regulamentação, no âmbito da Administração Direta do Poder Executivo Municipal, as locações de imóveis a que se refere à Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.



5. DO LEIAUTE

5.1. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público, conforme disposição do art. 7º do Decreto Municipal nº 7429/2024.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 17 (dezesete) horas, horário de Brasília, do dia **12/11/2025**, no endereço Avenida Araucárias, 177 sala 105 ou 106, bairro Eucaliptos, Fazenda Rio Grande/PR, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado das seguintes formas: “*Proposta para Locação de Imóvel*” ou por e-mail **fazprev@fazprev.com.br**.

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

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

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela **comissão designada** observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a **comissão** poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do **FAZPREV**.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma do Decreto Municipal 7.429/2024 será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o **FAZPREV**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender **FAZPREV** o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue até o dia 01 de dezembro de 2025 após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo **FAZPREV**.



7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- 7.6.1. cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- 7.6.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 7.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 7.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- 7.6.6. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 7.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- 7.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 7.6.10. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- 7.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- 7.6.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do **FAZPREV**.

- 7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
- 7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
- 7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo **FAZPREV**.

- 8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo **FAZPREV** observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O **FAZPREV** designará comissão ou servidor para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.



9.1.1. A fiscalização e gestão do contrato será realizada pelos servidores:

9.1.1.1. FISCAL TÉCNICO: Suzana Salete de Souza

9.1.1.2. FISCAL SUBSTITUTO: Felipe Fadanni Teixeira

9.1.1.3. FISCAL ADMINISTRATIVO: Nicolas Henrique da Silva Reis

9.1.1.4. GESTOR DO CONTRATO: Adriano Savitras

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

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo **FAZPREV**, 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.

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

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

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, com início na data de **01/12/2025** e encerramento em **01/12/2030**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

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

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento do Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande – PR para o exercício de **2025**, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O **FAZPREV** pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU (que será ressarcido, após a apresentação, pelo locador, do respectivo comprovante de pagamento, proporcionalmente à área e ao período de ocupação do imóvel) e taxa de coleta de lixo se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;



- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;



ANEXO 1
QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL E ESTRUTURA

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO
1.1	O espaço deverá possuir área útil estimada entre 300 m ² a 350 m ² , distribuídos em quatro salas, com área média individual de aproximadamente 80 m ² , admitindo variação entre 70 m ² e 95 m ² por unidade;
1.2	O espaço deve estar em perfeitas condições de uso, dispensando adaptações estruturais, e ser construído em alvenaria, garantindo maior durabilidade e segurança;
1.3	O imóvel deverá dispor de, pelo menos, uma instalação sanitária por sala, e instalação sanitária acessível no Edifício, devidamente adaptada para utilização por pessoas com deficiência (PCD), em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes;
1.4	O imóvel deve possuir obrigatoriamente rampa de acesso ou elevador com manutenção periódica, considerando que grande parte dos segurados e aposentados são idosos e apresentam limitações de locomoção;
1.5	O imóvel a ser locado deverá estar situado em área de fácil acesso para os segurados e servidores, nas proximidades do Terminal de Ônibus de Fazenda Rio Grande, localizado na Avenida das Araucárias, nº 24, Bairro Eucaliptos, no município de Fazenda Rio Grande/PR. a. Considera-se como área de interesse para a localização da sede do FAZPREV os seguintes trechos: i. Avenida das Araucárias – do Terminal de Ônibus até o número 319; ii. Rua Jequitibá – do Terminal de Ônibus até o número 401; iii. Rua Vinheiro – do Terminal de Ônibus até o número 460; iv. Travessa Figueira; v. Travessa Cinamomo; ou vi. Rua César Carelli – do Terminal até a número 1490. b. Abaixo imagem extraída do Google Maps para melhor demonstrar a área: 

Avenida das Araucárias, 177 Salas 105/106 1º Andar – Bairro Eucaliptos – CEP 83.820-071 –
Fazenda Rio Grande – PR fazprev@fazprev.com.br www.fazprev.com.br



1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.
1.10	O prédio deverá contar com grades de segurança, sistema de monitoramento por câmeras, interfone com visualização de chamadas e, ao menos, 6 vagas privativas de estacionamento, assegurar a proteção do patrimônio e a comodidade dos aposentados, pensionistas, servidores efetivos
1.11	A estrutura do imóvel deve proporcionar segurança ao acervo e aos equipamentos;
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Município.
1.15	O imóvel deverá ser isento de custos condominiais, contribuindo para a redução das despesas fixas e para uma gestão financeira mais eficiente.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento privativo ao FAZPREV, mínimo de 6 vagas.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado ao Termo de Referência.
1.19	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
1.22	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
1.23	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
1.24	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas a entidade pública, por meio de relógio medidor.



ANEXO 2
MODELO DE CREDENCIAL

À Comissão do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE/PR
Avenida Araucárias 177, sala 105 e 106, bairro Eucaliptos.

O(A) _____(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) _____, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da _____, e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo FAZPREV, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Fazenda Rio Grande, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede do FAZPREV, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.



**ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA**

À Comissão do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE/PR
Avenida Araucárias 177, sala 105 e 106, bairro Eucaliptos

Apresentamos ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE/PR proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Fazenda Rio Grande/PR, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede do FAZPREV, nos seguintes termos:

a) dados do imóvel: _____;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias:

c) total da área privativa: _____ (____) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): _____ (____) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (____);

f) valor do IPTU: R\$ _____ (____); e

g) Garagem: _____ (____) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE/PR conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial, em 01/12/2025; e

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: _____ (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

Fax:

UF:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade:

Nacionalidade

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Cargo/Função:

Expedido por:

Estado Civil

Fac-simile:

Local, data e assinatura.

Anexos:

a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;

b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação); e

c) documentos exigidos e outros julgados necessários.