



Secretaria de Assistência Social – SEAS

EDITAL – CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2023 – SEAS

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Camaragibe, com finalidade de publicitar seus atos; promove o presente edital de Chamamento Público destinada a prospecção de locação de imóveis:

1 – DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Camaragibe/PE, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidade Administrativa da Secretaria de Assistência Social, para implantação de um de seus centros, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

2 – DO OBJETIVO

2.1 - O objetivo deste documento é fornecer subsídios para definição das regras do Chamamento Público para escolha de imóvel adequado para instalação de Unidade Administrativa da Secretaria de Assistência Social.

2.2 - As especificações contidas neste Edital deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3 – DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

3.1 - A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar a instalação de Unidade Administrativa da Secretaria de Assistência Social, para a execução do Serviço de Convivência e Fortalecimentos de Vínculos (SCFV).

3.2 - Com a locação ora proposta, pretende-se instalar e centralizar as Unidades Administrativas externas em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho, para o desenvolvimento do SCFV para crianças e adolescentes, 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 pela Secretaria de Assistência Social.

4 – DO FUNDAMENTO LEGAL

A locação obedecerá ao disposto na Lei nº 8.666, de 21/06/1993, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública, orientações da Procuradoria Geral de Camaragibe, bem como ao estipulado neste Edital.

5 – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

5.2 - 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.

5.3 - 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 de Camaragibe.

6 – DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1 - As propostas serão recebidas até às 16 horas, horário de Brasília, até 05 dias uteis da publicação deste Edital, na Secretaria de Assistência Social de Camaragibe, Rua Treze de Maio, 140, Timbí, Camaragibe-PE, CEP 54.765-360; pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em



Secretaria de Assistência Social – SEAS

envelope lacrado e identificado da seguintes forma: “À Secretaria de Assistência Social – Proposta para Locação de Imóvel”.

- 6.1.1 - Não será considerada proposta protolizada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima.
- 6.1.2 - Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protolizada.
- 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 - A análise e seleção da proposta será realizada pela Diretoria de Administrativa Financeira.
- 6.6 - As propostas serão analisadas em 3 (três) etapas distintas e subsequentes:
 - a) Etapa 1: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da protocolização/entrega da proposta, constantes do item 1 do Anexo 1 deste Edital, de caráter eliminatório;
 - b) Etapa 2: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel (até 90 dias), constantes do item 2 do Anexo 1 deste Edital, de caráter eliminatório;
 - c) Etapa 3: compreende o atendimento dos requisitos desejáveis, constantes do item 3 do Anexo 1 deste Edital, de caráter classificatório.

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 pela Diretoria de Administração Tributária e/ou de suas credenciadas, custeado pela Secretaria de Assistência Social, 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 a Secretaria de Assistência Social, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria de Assistência Social, a Administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993; existindo mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria de Assistência Social e não estando presentes tais condições, far-se-á uma licitação.

7.3 - A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias contados na data de recebimento da nota de empenho pelo proponente.

7.4 - O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.4.1 - O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Secretaria de Assistência Social.

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

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- d) 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;
- e) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- f) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;



Secretaria de Assistência Social – SEAS

- g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
 - h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
 - i) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).
- 7.6 - O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.4 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Secretaria de Assistência Social, se forem necessárias.
- 7.6.1 - Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
 - 7.6.2 - Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
 - 7.6.3 - 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 acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela Secretaria de Assistência Social.
- 8.1.1 - No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas 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 pela Secretaria de Assistência Social, observado o disposto no subitem 7.4 deste Edital.
- 8.3 - Após a assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, o locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:
- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
 - b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
 - c) locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;
 - d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

9 – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

- 9.1 - São obrigações e responsabilidades da proponente adjudicatária:
- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pela Secretaria de Assistência Social;
 - b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
 - c) manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;
 - d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - e) fornecer a Secretaria de Assistência Social, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua visita para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - f) fornecer a Secretaria de Assistência Social recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
 - g) resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;
 - h) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;
 - i) indicar preposto para, se, aceito pela Secretaria de Assistência Social, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital,



Secretaria de Assistência Social – SEAS

j) fornecer a Secretaria de Assistência Social 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.

9.2 - São obrigações e responsabilidades da Secretaria de Assistência Social:

- a) pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando o prazo de carência de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do contrato;
- b) servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso norma, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;
- d) comunicar à proponente adjudicatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbacões de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si e/ou seus visitantes;
- f) não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da proponente adjudicatária;
- g) entregar imediatamente à proponente adjudicatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- h) pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e, se for o caso, condomínio;
- i) pagar os impostos (Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra incêndio e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário e em estrita observância à disposição contida no contrato a ser celebrado em decorrência deste Edital;
- j) 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.

10 – FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

10.1 - A Secretaria de Assistência Social designará uma comissão 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.

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

11 – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1 – A Secretaria de Assistência Social, 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.

11.2 - As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela Secretaria de Assistência Social, 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 8.245/1991.

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

11.4 - Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela Secretaria de Assistência Social, salvo os desgastes naturais do uso normal.

12 – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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



Secretaria de Assistência Social – SEAS

12.2 - O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

13 - DO PAGAMENTO

13.1 - As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento do Município de Camaragibe, para o exercício de 2023, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

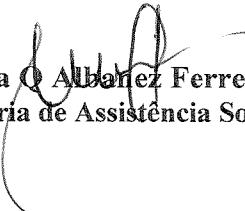
13.2 – A Secretaria de Assistência Social pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

14 – ANEXOS

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;
- d) Anexo 4 – Modelo de Termo de Acordo (tributos e encargos acessórios).

Camaragibe, 14 de março 2023.


Camila O. Albanez Ferreira
Secretaria de Assistência Social

ANEXO 1
QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA PROTOCOLIZAÇÃO/ENTREGA DA PROPOSTA

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela Secretaria de Assistência Social, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1.	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2.	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3.	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4.	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5.	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil entre até 330 m ² (trezentos e trinta metros quadrados) de área construída com 01 e/ou 02 pavimentos 1 terraço 01 sala principal, até 08 quartos/salas, 01 circulação ampla / 01 área para atividades coletivas, banheiros e mini copa/cozinha Entende por área útil a efetivamente utilizada pela Secretaria de Assistência Social, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
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.	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Neoenergia; b) Concessionárias de telefonia e dados; c) Compesa; e d) Serviço de Limpeza Urbana
1.9.	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização a Secretaria de Assistência Social de andares consecutivos.
1.10	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.
1.11	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular.
1.12	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.
1.13	Prazo de entrega do imóvel adequado a Secretaria de Assistência Social
1.14	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.15	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.16	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.17	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.18	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.19	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

W

ANEXO 2

MODELO DE CREDENCIAL

À Secretaria de Assistência Social
Rua Treze de Maio, 140, Timbí, Camaragibe-PE, CEP 54.765-360

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 pela Secretaria de Assistência Social, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Camaragibe/PE, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Secretaria de Assistência Social, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

Wl

ANEXO 3

MODELO DE PROPOSTA

À Secretaria de Assistência Social
Rua Treze de Maio, 140, Timbí, Camaragibe-PE, CEP 54.765-360

Apresentamos ao Secretaria de Assistência Social proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Camaragibe/PE, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Secretaria de Assistência Social, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: ____;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ____ (____) noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);
- 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 mensal do condomínio: R\$ ____ (____); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g) valor do IPTU: R\$ ____ (____);
- h) Garagem: ____ (____) vagas privativas.

Declaramos que:

- a) o imóvel ofertado estará disponível ao Ministério do Meio Ambiente conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do contrato;
- 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)

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos obrigatórios 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).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.



ANEXO 4

MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

À Secretaria de Assistência Social
Rua Treze de Maio, 140, Timbí, Camaragibe-PE, CEP 54.765-360

O(A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) ___, CPF (CNPJ) nº ___, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, anuir com o proposto por este Ministério, quanto à não incidência do pagamento destacado de quaisquer tributos e aos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel, sítio (endereço do imóvel objeto da locação), de minha propriedade, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios, sobre este bem.

Local, data e assinatura.

u