



TERMO DE REFERENCIA

1. APRESENTAÇÃO:

1.1. Com base nos fundamentos da Lei nº 8.666/93, na sua forma modificada pela Lei nº 8.883/94, e orientações da Procuradoria – Geral do Estado de Roraima, através de Nota Técnica - Procedimento Prévio à Locação de Imóveis pela Administração Pública Estadual, este Termo de Referência visa fornecer elementos e subsídios que possibilitem a Locação de um Imóvel para instalações da Sede do Iteraima.

2. DADOS CADASTRAIS:

ÓRGÃO / ENTIDADE PROPONENTE: Instituto de Terras e Colonização de Roraima – ITERAIMA		CNPJ: 84.040.427/0001-03	
ENDEREÇO: Av. Ville Roy, 5085 E – Bairro São Pedro, CEP: 69.301-150.		CIDADE: Boa Vista	UF: RR
DDD\ TELEFONE: (095) 2121 7159		E.A: Estadual	
NOME DO RESPONSÁVEL: Alysson Rogers Soares Macedo		CARGO: Diretor Presidente	
CI / ÓRGÃO EXP.: 2746703-93 SSP/CE	CPF: 613.998.503-00	MATRÍCULA: 1170-P de 24 de julho 2015	

3. OBJETO:

3.1. O Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima - ITERAIMA, representado pelo Diretor Presidente ALYSSON ROGERS SOARES MACEDO, tornou público o Edital Aviso de Chamamento Público (ANEXO I) com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede do ITERAIMA, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados no Edital Aviso de Chamamento Público, publicado no Diário Oficial do Estado de Roraima – D.O. E/RR, nº 2971, de 28 de março de 2017.

4. JUSTIFICATIVA:

4.1. Atualmente a sede do Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima – ITERAIMA está instalado no endereço Av. Ville Roy, nº 5085-E, Bairro São Pedro, Boa Vista/RR;



INSTITUTO DE TERRAS E COLONIZAÇÃO DO ESTADO DE RORAIMA
DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA – GELOG
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

Av. Ville Roy, nº 5085–E, Bairro São Pedro/ CEP: 69.306-665 - Boa Vista/RR.
Telefone: (95) 2121-7159/ iteraima@hotmail.com
www.iteraima.rr.gov.br



4.2. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de um novo espaço físico, pois o Imóvel em questão tem vários apontamentos por parte de servidores desta Autarquia, uma vez o que referido imóvel não mais atende às necessidades em função de sua inadequada estrutura para suportar um ambiente de trabalho por apresentar diversas rachaduras, infiltrações, goteiras, cupins, pombos, traças, fiações antigas e desgastadas, vazamentos em alguns pontos da rede hidráulica, impermeabilização na laje do teto, bem como pavimentos superiores sem sinalizações necessárias e sem o acesso aos Portadores de necessidades especiais – PNE;

4.3. A Locação do Imóvel deverá ter área de trabalho adequada para uma melhor qualidade no atendimento ao público, bem como melhor acomodação ao quadro de servidores, que hoje são: 70 cargos comissionados, 77 cargos efetivos, bem como 15 cargos que ainda faltam ser convocados do referido Concurso Público nº 01/2013, onde sua vigência se dá até Dezembro de 2017;

4.4. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a sede do ITERAIMA em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, 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 meio e fim desenvolvidas no âmbito do Instituto.

5. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT. TOTAL	QUANT. ANUAL	VALOR ESTIMADO	
					Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel por um período de 12 (doze) meses, conforme objeto acima.	Mês	12	12	R\$ 50.000,00	R\$ 600.000,00
Valor total estimado					R\$ 600.000,00	

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO:

6.1. Os requisitos obrigatórios e desejáveis do Imóvel são:

- Imóvel medindo aproximadamente 1.200 m² de área construída, nos bairros de fácil acesso e localização, tais como: Centro, São Francisco, São Pedro, Canarinho, Trinta e Um de Março, Aparecida ou Bairro dos Estados;
- Imóvel com 02 (dois) pavimentos com acessibilidade;



INSTITUTO DE TERRAS E COLONIZAÇÃO DO ESTADO DE RORAIMA
DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA – GELOG
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

Av. Ville Roy, nº 5085–E, Bairro São Pedro/ CEP: 69.306-665 - Boa Vista/RR.
Telefone: (95) 2121-7159/ iteraima@hotmail.com
www.iteraima.rr.gov.br



-
- Recepção;
 - Copa;
 - Banheiros feminino e masculino adaptados para Portadores de Necessidades Especiais – PNE;
 - Escada de acesso ao pavimento Superior;
 - Auditório;
 - Dispensa;
 - Secretaria;
 - Sala de reunião;
 - Sala de Xerox;
 - Sala de Informática;
 - Sala da Presidência, e setores o qual são subordinados (Procuradoria Geral, Chefia de Gabinete, Consultoria e Planejamento, Comissão Permanente de Licitação, Assessoria de Comunicação e Controle Interno);
 - Sala da Diretoria Administrativa e Financeira, e setores o qual são subordinados (Gerência de Recursos Humanos, Gerência de Contabilidade, Gerência de Orçamento e Finanças, Gerência de Logística (Divisão de Transporte, Divisão de Serviços Gerais, Divisão de Protocolo e Arquivo, Divisão de Material e Patrimônio));
 - Sala da Diretoria de Regularização Fundiária e setores o qual são subordinados (Gerência de Cadastro Territorial, Gerência de Identificação e Regularização Fundiária, Gerência de Gestão Ambiental, Gerência de Cartografia e Georreferenciamento);
 - Sala de Diretoria de Colonização e Assentamento e setores o qual são subordinados (Gerência de Trabalho Técnico Social, Gerência de Projetos de Colonização, Gerência de Projetos de Assentamento (Divisão Regional I, Divisão Regional II, Divisão Regional III, Divisão Regional IV, Divisão Regional V));
 - Sala de Diretoria de Patrimônio Imobiliário e setores o qual são subordinados (Gerência de Cadastro Imobiliário, Gerência de Avaliação Imobiliária e Desapropriação);
 - Área de circulação;
 - Estacionamento;
 - Ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso em suas coberturas, calhas, Piso em porcelanato, revestimento cerâmico tipo extra, pintura acrílica com emassamento com massa PVA na parte interna, emassamento acrílico na fachada, forro de PVC, esquadrias em vidro temperado, portas, fechaduras, instalações telefônicas, instalações e acessórios hidráulicos,



instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda do órgão por aparelhos de ar condicionado, computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), entre outros;

6.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos no Edital Aviso de Chamamento Público e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida;

6.3. As características do imóvel apresentada através da Proposta de Intenção de Locação de Imóvel o qual atende as necessidades do ITERAIMA encontram-se nas fls. 55 do processo.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

7.1. Foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Secretaria de Estado da Infra Estrutura – SEINF, fixado em R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

8. DA CONTRATAÇÃO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO:

8.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel pela Secretária de Infraestrutura do Estado de Roraima - SEINF será iniciado o processo de locação de imóvel, conforme preço de locação compatível com o mercado;

8.2. Em atendimento ao item 7.2 do Edital Aviso de Chamamento Público, foi apresentada somente uma proposta de preço para Locação de Imóvel em condições de atender ao Iteraima;

8.3. Tendo em vista somente um imóvel em condições de atender o ITERAIMA, a Administração optou pela Dispensa de licitação, conforme PARECER JURÍDICO Nº 225/PROJUR/2017.

9. DA LOCAÇÃO E CONDIÇÕES PARA SUA EXECUÇÃO:

9.1. A celebração do contrato de Locação do Imóvel deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias contados na data de recebimento da Nota de Empenho pelo proponente;

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

9.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo ITERAIMA;

9.4. 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;
- 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).

9.5. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 9.2 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do ITERAIMA;

9.6. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais;

9.7. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;

9.8. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, telefônico, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues no ato da entrega do Imóvel.

10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DAS PARTES:

10.1. São obrigações e responsabilidades do LOCADOR:

- a)** Entregar o imóvel desocupado, em perfeitas condições de uso, livre de quaisquer ônus que possa impedir a locação, mediante previa vistoria e aprovação do Locatário;
- b)** Cumprir o prazo de entrega do imóvel, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesse termo;
- c)** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- d)** Manter, durante a locação, a forma e o destino do objeto;
- e)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f)** Fornecer ao locatário documentos das importâncias pagas, vedada à quitação genérica;



- g) Exibir ao Locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- h) Sujeitar-se a mais ampla e irrestrita fiscalização por parte do Locatário, prestando todos os esclarecimentos necessários, atendendo as reclamações formuladas e cumprindo todas as orientações do mesmo, visando o fiel cumprimento do contrato;
- i) Manter, durante todo o período de vigência do contrato, todas condições que ensejaram a sua habilitação;
- j) Pagar imposto Predial urbano-IPTU incidente sobre o imóvel referente ao objeto do Termo de Referência e do contato.
- k) Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo locatário.

10.2. São obrigações e responsabilidades do LOCATÁRIO:

- a) Servir-se de que o imóvel locado para o uso convencionado, está compatível com a solicitação com os fins a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- b) Receber o imóvel, através do setor responsável por seu acompanhamento e fiscalização, em conformidade com o inciso I, do artigo 73 da Lei federal nº 8.666/93 e suas alterações;
- c) Notificar, por escrito, o LOCADOR toda e qualquer ocorrência relacionada com a execução do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência afixando prazo para sua correção;
- d) Não permitir o recebimento do objeto deste Contrato, em desacordo com o pré-estabelecido;
- e) Levar ao conhecimento do LOCADOR as turbações de terceiros e de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade, tão logo identificado;
- f) Pagar as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, telefone e outros meios de comunicação incidentes sobre o objeto do projeto básico, não sendo incluído nesta às despesas oriunda de tributos que incida sobre o imóvel, especialmente o IPTU;
- g) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si ou por terceiros;
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos ou outros encargos se for o caso, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;
- i) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- j) Restituir o imóvel, finda a locação, nas mesmas condições em que foi recebido pelo LOCADOR, na forma descrita no Laudo de Vistoria de Entrega, salvo os desgastes natural do uso normal;



- k)** Efetuar o(s) pagamento(s) da(s) nota(s) Fiscal (is)/Fatura(s) do LOCADOR, de acordo com o licitado e após recebimento dos serviços e atesto pelo servidor ou comissão responsável pelo recebimento;
- l)** Atender ao disposto no art. 40, inciso XIV, alínea “c” da lei nº 8.666/93 e alterações posteriores;
- m)** A responsabilidade da divisão de setores e salas através de divisórias ficará a cargo do ITERAIMA.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

11.1. O Locatário poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações no imóvel, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas e ampliações que demandem gastos elevados, pois estas incorporarão ao imóvel, com exceção das removíveis.

Parágrafo único. Na hipótese das benfeitorias não poderem ser removidas, estas deverão ser deduzidas no valor mensal do aluguel, sob pena de configurar enriquecimento ilícito por parte do locador, na forma prevista nos artigos 35 e 36 da Lei nº 8.245/91;

11.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo ITERAIMA, salvo os desgastes naturais do uso normal.

12. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

12.1. O direito de preferência pelo locatário poderá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, na forma do artigo 28 da Lei nº. 8.245/91 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

13. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL E PRAZO DE ENTREGA:

13.1. 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 pelo ITERAIMA;

13.2. Depois de confirmadas as condições do Imóvel será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo ITERAIMA, bem como assinatura do contrato de locação, iniciando-se a partir daí o período locatício.

13.3. O prazo de entrega definitiva do Imóvel será de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.



14. DO REAJUSTE:

14.1. O contrato poderá ser reajustado com base na variação do índice geral de preços de mercado (IGP-M), medido e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV).

15. DO PAGAMENTO:

15.1. O ITERAIMA 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 Termo de Referência;

15.2. O pagamento será feito, de acordo com as normas de execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima - ITERAIMA, e demais normas aplicáveis no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

15.3. Nenhum pagamento será efetuado à contratada, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência;

15.4. O pagamento será efetuado mediante ordem bancária, na Conta Corrente nº ____ Agência ____, Banco ____, fornecidos pelo Locador;

15.5. Será procedida consulta de regularidade fiscal antes do pagamento a ser efetuado, para verificação da situação relativamente às condições exigidas na contratação, cujos resultados serão juntados aos autos do processo.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

16.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento do ITERAIMA para o exercício de 2017, sendo nos exercícios seguintes, emitidas notas de empenhos especificados, a conta do orçamento vigente naquele exercício financeiro;

16.2. Os recursos orçamentários para a cobertura das despesas decorrentes têm seu valor estimado em **R\$ 600.000,00** (Seiscentos mil reais);

16.3. A classificação desta despesa se dará da seguinte forma:

*** Elemento de Despesa:** 33.90.36

*** Projeto/Atividade/Programa de Trabalho:** 21.122.010.4113

*** Fonte:** 101



17. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO:

17.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto no Edital Aviso de Chamamento Público;

17.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, devendo o Locatário restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial e extrajudicial;

17.3. O contrato poderá ser prorrogado na forma da lei, sem a limitação temporal prevista no Art. 57, por força da norma do Art. 62, §3º, inciso I, ambos da Lei nº 8.666/93, que diz: “**desde que o preço e as condições do aluguel continuem sendo mais vantajosos para a Administração Pública**”, devendo ser demonstrado em justificativa fundamentada do Gestor.

Parágrafo único. O termo inicial do prazo previsto no **caput** desta Cláusula deve ser contado da data da publicação do Extrato do Contrato no Diário Oficial do Estado – DOE/RR.

18. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

18.1. O Locatário designará uma Comissão para recebimento, acompanhamento e fiscalização do Objeto deste Termo de Referência;

18.2. Está Comissão será denominado(s) FISCAL (IS), ao(s) qual (is) competirá (ão) dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução, dando ciência de tudo ao Locatário (art. 67, da Lei nº 8.666/93);

18.3. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, inclusive resultante de imperfeições técnicas, e na ocorrência desta, implica corresponsabilidade do locatário ou de seus agentes e prepostos (art. 70, da lei nº 8.666/93).

19. DAS PENALIDADES E DAS MULTAS (Art. 55, VII, Lei nº 8.666/93):

19.1. O atraso injustificado na execução, bem como, a inexecução total ou parcial Contrato sujeitará ao locador as sanções administrativas previstas nas seguintes hipóteses, sem prejuízo das sanções previstas no art. 87, da Lei Federal nº 8.666/93, facultada ao Iteraima, em todo caso, a rescisão unilateral:

- a) Advertência por escrito;
- b) 15% (quinze por cento), sobre o valor da proposta, em caso de recusa do LOCADOR, em assinar o contrato dentro de 5(cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação;



- c) 0,3%(três décimos por cento) sobre o valor do empenho, por dia de atraso na execução do objeto contratual, limitado este atraso em até 15(quinze) dias;
- d) 5% sobre o valor do empenho, por atraso na execução do objeto contratual quando superior a 15(quinze) dias.
- e) 15% (quinze por cento) sobre o valor do empenho, caso o LOCADOR venha a dar causa a rescisão contratual, sem prejuízo das ações cíveis ou criminais aplicáveis à espécie.
- f) A suspensão temporária do direito de participar de licitações e firmar contrato com o LOCATARIO, por um período não superior a 02(dois) anos;
- g) Declaração De idoneidade para licitar ou contratar com a administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir aa administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior;

19.2. As penalidades estabelecidas nas alíneas “c” e “d”, do subitem 10.1, poderão ser suspensas em face de casos fortuitos, ou de força maiors, desde que devidamente justificados e comprovados;

19.3. As sanções previstas nas alíneas ‘g’ e ‘h’, do subitem 10.1, poderão também ser aplicadas em conjunto com as demais sanções, facultada a defesa prévia do Locador no prazo de 5 (cinco) dias úteis;

19.4. As sanções previstas nas alíneas ‘g’ e ‘h’, do subitem 10.1, poderão também ser aplicadas ao LOCATARIO quando, em razão dos compromissos assumidos:

- a) Seu(s) representante(s) legal(s) tenha(m) sofrido condenação criminal definitiva por prática, nesta condição, de fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos.
- b) Praticarem ilícitos, visando frustrar os objetivos da licitação, demonstrando não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública.

Paragrafo único. Os valores das multas referidas nesta cláusula serão descontados de qualquer fatura ou crédito do Locador.

20. DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL:

20.1. O futuro contrato somente sofrerá alterações antes as circunstâncias de fatos supervenientes, consoantes disposições do art. 65 da lei nº 8.666/93 e alterações posteriores.

Paragrafo Primeiro. Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de termo Aditivo, publicado no Diário Oficial do Estado - DOE/RR. Será vedada a modificação do objeto.



Paragrafo Segundo. A alteração do valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira, prevista no contrato, bem como, o empenho de dotações orçamentárias, suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

21. DA RESCISÃO:

21.1. O contrato poderá ser rescindido na forma do artigo 79 da lei nº 8.666/93, reduzido a termo no respectivo processo, observado o disposto no art. 78 da lei nº 8.666/93, sujeitando-se a locadora às consequências determinadas pelo artigo 80 do diploma legal, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

22. DO FORO

22.1. Para dirimir as questões oriundas do futuro Contrato fica eleito o foro de Boa Vista, Estado de Roraima;

Boa Vista-RR, 25 de Abril de 2017.

Elaborado por:

De Acordo:

Aprovo:

**ADRIANA PENHA
RIBEIRO**

Gerente de Unidade-Logística
ITERAIMA

**ANTÔNIO PEIXOTO DA
SILVA**

Diretor de Administração e
Finanças
ITERAIMA

**ALYSSON ROGERS
SOARES MACEDO**

Presidente/ITERAIMA



ANEXO I

EDITAL AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

1 – DO OBJETO:

O Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima - ITERAIMA, representado pelo Diretor Presidente **ALYSSON ROGERS SOARES MACEDO**, torna público o **EDITAL AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO** com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede do ITERAIMA, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os 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 da sede do Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima – ITERAIMA;

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 - Atualmente a sede do Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima – ITERAIMA está instalado no endereço Av. Ville Roy, nº 5085-E, Bairro São Pedro, Boa Vista/RR;

3.2 - A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico, uma vez o que referido imóvel não mais atende às necessidades por apresentar diversas rachaduras, infiltrações, goteiras, cupins, pombos, traças, fiações antigas e desgastadas, vazamento em alguns pontos da rede hidráulica, impermeabilização na laje do teto, bem como pavimentos superiores sem sinalizações necessárias e sem o acesso aos Portadores de necessidades especiais - PNE e etc.;

3.3 – A Locação do Imóvel deverá ter área de trabalho adequada para uma melhor qualidade no atendimento ao público, bem como melhor acomodação ao quadro de servidores, que hoje são: 70 cargos comissionados, 55 cargos efetivos, 21 cargos já nomeados, somente aguardando a posse, bem como 37 cargos que ainda faltam ser convocados do referido Concurso Público nº 01/2013, onde sua vigência se dá até Dezembro de 2017;



3.4 - Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a sede do ITERAIMA em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, 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 meio e fim desenvolvidas no âmbito do Instituto.

4 – DO FUNDAMENTO LEGAL:

A locação obedecerá ao disposto na Lei nº 8.666, de 21/06/1993, que normativa Licitações e Contratos da Administração Pública, e orientações da Procuradoria – Geral do Estado de Roraima, através de Nota Técnica - Procedimento Prévio à Locação de Imóveis pela Administração Pública Estadual.

5 – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

5.1 - Os requisitos obrigatórios e desejáveis do Imóvel que se pretende locar são:

- Imóvel medindo aproximadamente 1.200 m² de área construída, nos bairros de fácil acesso e localização, tais como: Centro, São Francisco, São Pedro, Canarinho, Trinta e Um de Março, Aparecida ou Bairro dos Estados;
- Imóvel com 02 (dois) pavimentos com acessibilidade;
- Recepção;
- Copa;
- Banheiros feminino e masculino adaptados para Portadores de Necessidades Especiais – PNE;
- Escada de acesso ao pavimento Superior;
- Auditório;
- Dispensa;
- Secretaria;
- Sala de reunião;
- Sala de Xerox;
- Sala de Informática;
- Sala da Presidência, e setores o qual são subordinados (Procuradoria Geral, Chefia de Gabinete, Consultoria e Planejamento, Comissão Permanente de Licitação, Assessoria de Comunicação e Controle Interno);



- Sala da Diretoria Administrativa e Financeira, e setores o qual são subordinados (Gerência de Recursos Humanos, Gerência de Contabilidade, Gerência de Orçamento e Finanças, Gerência de Logística (Divisão de Transporte, Divisão de Serviços Gerais, Divisão de Protocolo e Arquivo, Divisão de Material e Patrimônio));
- Sala da Diretoria de Regularização Fundiária e setores o qual são subordinados (Gerência de Cadastro Territorial, Gerência de Identificação e Regularização Fundiária, Gerência de Gestão Ambiental, Gerência de Cartografia e Georreferenciamento);
- Sala de Diretoria de Colonização e Assentamento e setores o qual são subordinados (Gerência de Trabalho Técnico Social, Gerência de Projetos de Colonização, Gerência de Projetos de Assentamento (Divisão Regional I, Divisão Regional II, Divisão Regional III, Divisão Regional IV, Divisão Regional V));
- Sala de Diretoria de Patrimônio Imobiliário e setores o qual são subordinados (Gerência de Cadastro Imobiliário, Gerência de Avaliação Imobiliária e Desapropriação);
- Área de circulação;
- Estacionamento;
- Ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso em suas coberturas, calhas, Piso em porcelanato, revestimento cerâmico tipo extra, pintura acrílica com emassamento com massa PVA na parte interna, emassamento acrílico na fachada, forro de PVC, esquadrias em vidro temperado, portas, fechaduras, instalações telefônicas, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que comporte a demanda do órgão por aparelhos de ar condicionado, computadores, impressoras e demais eletroeletrônicos), entre outros;

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.

6 – DA APRESENTÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA:

6.1 - As propostas serão recebidas até às 13h30min horas, horário local, do dia 11/04/2017, no Setor da Diretoria Administrativa e Financeira - DIRAD do Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima - ITERAIMA, situado na Av. Ville Roy, nº 5085-E, Bairro São Pedro, CEP: 69.306-665, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: “A Diretoria Administrativa e Financeira – Proposta para Locação de Imóvel”;

6.1.1 - Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limite constantes do item 6.1 acima;



6.1.2 - Até a data e horário limite para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolizada;

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 serão realizadas pelo Diretor Presidente da Instituição.

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 Secretária de Infraestrutura do Estado de Roraima - SEINF, 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 ITERAIMA, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender o ITERAIMA, 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 o ITERAIMA 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 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 pelo ITERAIMA;

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;
- 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 do ITERAIMA;

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, telefônico, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues no ato da entrega do Imóvel.

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 pelo ITERAIMA;

8.1.1 - No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no item 5.1 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 ITERAIMA, observado o disposto no subitem 7.4 deste Edital.

9 – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES:

9.1 - São obrigações e responsabilidades da proponente adjudicatária:



INSTITUTO DE TERRAS E COLONIZAÇÃO DO ESTADO DE RORAIMA
DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA – GELOG
“Amazônia: Patrimônio dos Brasileiros”

Av. Ville Roy, nº 5085–E, Bairro São Pedro/ CEP: 69.306-665 - Boa Vista/RR.
Telefone: (95) 2121-7159/ iteraima@hotmail.com
www.iteraima.rr.gov.br



- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pelo ITERAIMA;
- 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 ao ITERAIMA, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer ao ITERAIMA 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 pelo ITERAIMA, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital,
- j) fornecer ao ITERAIMA 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 do ITERAIMA:

- a) pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando o prazo de carência de 30 (trinta) 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 normal, 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 turbações 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 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

10 – FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

10.1 - O ITERAIMA 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 - O ITERAIMA, 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 pelo ITERAIMA, 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 pelo ITERAIMA, 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 pelo ITERAIMA, 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.



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 ITERAIMA para o exercício de 2017, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza;

13.2 - O ITERAIMA 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 – DIVULGAÇÃO DO RESULTADO:

14.1 – O resultado desta procura de Imóveis será publicado no Portal do ITERAIMA, <http://www.iteraima.rr.gov.br/site/> e no Diário Oficial do Estado – D.O.E/RR, e, oportunamente, será convocado o seu proprietário/procurador, para a formalização do respectivo contrato, na forma da Lei.

Boa Vista-RR, 27 de Março de 2017.

ALYSSON ROGERS SOARES MACEDO

Presidente do ITERAIMA
Dec. 1170-P2015