



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025 LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A CÂMARA MUNICIPAL DE VIAMÃO, pessoa jurídica de direito público, com sede à Praça Júlio de Castilhos, s/n – Centro Viamão - RS inscrito no CNPJ 00.550.694/0001-30, através de seu Presidente Sr. Rodrigo Pox, **TORNA PÚBLICO** O PRESENTE CHAMAMENTO PÚBLICO para as Pessoas Jurídicas, legalmente constituídas e que possuam imóvel de sua propriedade ou sob regime de administração para locação, com as características que atendam ao funcionamento da estrutura do Poder Legislativo, conforme discriminado no Anexo I - Termo de Referência, observados os Princípios da Administração Pública esculpidos na Constituição Federal e ainda, os Princípios infraconstitucionais da Indisponibilidade do Interesse Público e da Economicidade, e demais Princípios previstos na Lei nº14.133/2021 (Lei esta sob a qual será gerido o presente certame), visando possível contratação nos termos que seguem.

1.DO OBJETO

- 1.1.O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário de Viamão, com vistas a futura locação que possa atender com eficiência as necessidades de funcionamento de toda a estrutura do Poder Legislativo Municipal, podendo ser acomodada em um único imóvel ou em dois anexos, na forma do Termo de Referência – Anexo I deste edital.
- 1.2.A escolha do imóvel mais vantajoso para o Poder Legislativo obedecerá critérios de conveniência, oportunidade, interesse público e ainda, razoabilidade de valor pelo preço de mercado.

2.DA JUSTIFICATIVA

- 2.1.O presente chamamento público justifica-se com base no Estudo Técnico Preliminar que foi realizado após a solicitação feita pelo Presidente da Câmara, tendo em vista ofício encaminhado pela Prefeitura Municipal de Viamão em janeiro de 2025 requerendo a desocupação do prédio atualmente ocupado pela Câmara, que faz parte do patrimônio imobiliário do Município, devendo o mesmo ser entregue no prazo de 06 (seis) meses. Tal solicitação se baseia em projeto de reforma do prédio dando outro destino ao mesmo, inclusive as atuais secretarias existentes no prédio também serão desocupadas para possibilitar a reforma geral do prédio.
- 2.2.Com base nesta solicitação e na declaração da Prefeitura de que não existe outro imóvel público que possa atender as necessidades da Câmara, foi feito Estudo Técnico Preliminar que concluiu por realizar locação tradicional de um imóvel que atenda às características dispostas no Termo de Referência (anexo I). Considerando a escassez do mercado imobiliário, o ETP concluiu que a prospecção do mercado imobiliário será realizada por meio de um chamamento público, abrindo a possibilidade para a locação de um único imóvel ou de dois imóveis anexos, conforme descrição presente no Termo de Referência (anexo I).

3.DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 3.1.A locação obedecerá ao disposto na Lei nº 14.133/2021, e a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, na falta de disposição legal sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito do Poder Legislativo do Município de Viamão.

4.DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO



- 4.1. Para participar deste certame, o(s) proprietário(s) deverá(ão) ser pessoa jurídica legalmente constituída e que possua imóvel de sua propriedade ou sob regime de administração para locação com características compatíveis com as especificações constantes do Anexo I - Termo de Referência.
- 4.2. A proponente deverá apresentar croqui do imóvel, com proposta que atenda ao exigido no Anexo I Termo de Referência, comprovando que seu espaço físico contempla as exigências da Câmara. Este croqui poderá sofrer alterações pela Câmara, mas sempre respeitando as características mínimas solicitadas no Edital.
- 4.3. Os interessados deverão apresentar proposta de locação com valores adequados aos preços de mercado.
- 4.4. Não poderão participar deste certame:
- 4.4.1. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
- 4.4.2. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Câmara Municipal de Viamão.
- 4.4.3. Consórcios de empresas, qualquer que seja a forma de constituição.
- 4.5. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados deverão ser praticados por representante legal, sendo o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.
- 4.6. O presente Chamamento busca prospectar no mercado, imóvel para atender as necessidades de acomodação de toda estrutura da Câmara Municipal de Viamão, podendo ser proposta a opção de um único imóvel ou dois imóveis, sendo um que atenda a parte Legislativa e um anexo que atenda a parte Administrativa da Câmara, com as características mínimas especificadas no Termo de Referência Anexo I.
- 4.6.1. A PROPOSTA SERÁ DE UM ÚNICO PROPONENTE, mesmo no caso de apresentação de dois imóveis, ambos deverão ser representados pelo mesmo proponente. Caso haja a contratação, será efetuado um único contrato.
- 4.7. O(s) imóvel(is) a ser(em) locado(s), deverão ser de uso exclusivo e único da Câmara, sendo desclassificada a proposta que apresentar imóvel de uso conjunto com outra atividade.
- 4.7.1. Não será considerado uso conjunto a existência de vários prédios na mesma matrícula apresentada, sendo que a exclusividade citada no item anterior refere-se a uso exclusivo do prédio.

5. DA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS E DA PROPOSTA PREÇO

- 5.1. Os proponentes deverão apresentar os documentos de habilitação no ENVELOPE Nº 01 e a proposta de preço no ENVELOPE Nº 02 (conforme disposto no item 6 deste Edital), no Setor de Secretaria da Câmara Municipal de Viamão no período de 19 fevereiro à 06 de março de 2025, das 13h às 18h, endereçada à Comissão do Edital de chamamento Público 01/2025 da Câmara Municipal de Viamão.
- 5.2. A sessão pública de abertura dos envelopes apresentados será marcada, por meio de comunicado da Comissão Especial divulgado no site da Câmara e publicado no diário oficial eletrônico do legislativo e-dolv, constando dia e hora da sessão.



5.3.Os envelopes com os documentos de habilitação e a proposta de preço de locação deverão ser apresentados em envelopes fechados e lacrados, devidamente identificados na forma dos itens 6.1 e 7.1.

6.DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

6.1.O ENVELOPE Nº 01 deverá conter os documentos de habilitação e ser identificado da seguinte forma:

À CÂMARA MUNICIPAL DE VIAMÃO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025
ENVELOPE 01 - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
(RAZÃO SOCIAL DO PROPONENTE E CNPJ)

6.2.Deverão constar no ENVELOPE Nº 01 os seguintes documentos de Habilitação:

6.2.1.Do imóvel ofertado:

- a) Matrícula atualizada do imóvel;
- b) Cópia da planta baixa do imóvel;
- c) Croqui do imóvel, demonstrando sugestão de modelo final que contemple todos os requisitos das tabelas do Termo de Referência;
- d) Declaração do proponente atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

6.2.1.1.Quando se tratar de 02 (dois) imóveis, deverá ser apresentado documentos de ambos.

6.2.1.2.Quando da entrega do imóvel serão exigidos documentos complementares especificados no Termo de Referência, Anexo I.

6.2.2.Do Proponente:

- a) Cópia da identidade e CPF do(s) representante(s) legal(is);
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual acompanhada de Certidão Simplificada atualizada com data de vigência não superior a 30 dias;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, com alterações contratuais ou a consolidação contratual, devidamente registrado, em se tratando de sociedades



comerciais, acompanhada de Certidão Simplificada atualizada com data de vigência não superior a 30 dias;

- d) Contrato entre o proprietário e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- e) Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ (atualizada);
- f) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, mediante apresentação de Certidão Negativa de Tributos Municipais, expedida pela Prefeitura de Viamão;
- g) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, mediante apresentação da Certidão Negativa de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda;
- h) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal mediante apresentação da Certidão Negativa Conjunta ou Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União administrados pela Secretaria da Receita Federal;
- i) Certificado de Regularidade para com o FGTS através da apresentação de Certidão de Regularidade do FGTS (CRF) expedida pela Caixa Econômica Federal;
- j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), de acordo com a Lei Federal n.º 12.440/2011;

6.3. Na proposta, o interessado deverá ainda, **declarar** expressamente (modelo do Anexo II):

6.3.1. Que aceita os termos do Edital de Chamamento Público nº 01/2025 e seus anexos.

6.3.2. Que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, insalubre ou perigoso, nem menor de 16 (dezesesseis) anos em qualquer tipo de trabalho, salvo na condição de aprendiz;

6.3.3. Que o imóvel aqui ofertado para locação atende, atualmente, os requisitos indicados como PROPOSTA, definidos no Termo de Referência, Anexo I do Edital de Chamamento Público nº 01/2025.

6.3.4. Que se compromete, caso sua proposta seja escolhida, a entregar o imóvel nas condições indicadas como ENTREGA DO IMÓVEL, definidos no Termo de Referência, Anexo I do Edital de Chamamento Público nº 01/2025, com laudos emitidos por profissional capacitado atestando o pleno funcionamento de rede elétrica, lógica e hidráulica para atender as exigências do Edital.

6.4. Nos documentos que forem assinados pelo proprietário ou representante legal, a assinatura deverá estar identificada com o respectivo nome do assinante.

6.5. Todas as certidões deverão estar válidas na data de abertura do Envelope.

6.6. Os documentos de habilitação poderão ser apresentados em original ou cópia autenticada por cartório competente ou cópia autenticada por servidor público da Câmara Municipal mediante conferência da cópia com o original.

7. DA PROPOSTA DE PREÇO

7.1. O ENVELOPE Nº 02 deverá conter somente a Proposta de Preço na forma do Anexo II e ser identificado da seguinte forma:



À CÂMARA MUNICIPAL DE VIAMÃO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025
ENVELOPE 02 - PROPOSTA DE PREÇO
(RAZÃO SOCIAL DO PROPONENTE E CNPJ)

- 7.2.A proposta deverá ser única, estabelecendo valor discriminado para cada imóvel e **valor total do contrato mensal, somando-se** as duas locações, se for o caso.
- 7.3.O valor do aluguel pretendido deverá ser apresentado em moeda corrente nacional e conter todos os valores previstos para o cumprimento das obrigações estabelecidas no presente Edital e seus anexos, em especial as instalações e exigências contidas no Termo de referência para entrega final do imóvel, assim como, impostos, taxas e outras despesas acessórias, **não se admitindo qualquer acréscimo ao preço cotado na proposta quando da assinatura do contrato** se for o caso.
- 7.4.A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal, sem rasuras e ter validade de no mínimo 90 (noventa) dias.
- 7.4.1.A Assinatura do proprietário ou do representante legal deverá estar identificada com o respectivo nome do assinante.
- 7.4.2.Não havendo indicação do prazo de validade da proposta, este será considerado o exigido no item 7.4.

8.DOS CRITÉRIOS E DA AVALIAÇÃO DOS DOCUMENTOS E DAS PROPOSTAS

- 8.1.Será marcada sessão pública de abertura dos envelopes apresentados, por meio de comunicado da Comissão Especial divulgado no site da Câmara e publicado no diário oficial eletrônico do legislativo e-dolv, constando dia e hora da sessão.
- 8.2.Na sessão de abertura dos envelopes apresentados, serão analisados em primeiro lugar, os documentos apresentados conforme disposto no item 6 deste Edital, desabilitando as empresas que não cumprirem com as exigências obrigatórias de apresentação de documentos desta etapa.
- 8.3.Após a conferência e julgamento dos documentos, a Comissão Especial fará abertura do ENVELOPE 02 ofertados pelos classificados, observando se cumprem os requisitos mínimos exigidos no Anexo I – Termo de referência, desclassificando os imóveis apresentados fora destas especificações.
- 8.4.A Comissão Especial também poderá realizar vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante, realizando contrato prévio nos canais constantes na proposta e poderá também fazê-lo por comunicado da Comissão Especial no site da Câmara e publicado no diário oficial eletrônico do legislativo e-dolv, constando dia e hora para a realização da vistoria.
- 8.5.A comissão poderá realizar diligências para sanar falhas e vícios formais, obter certidões que estejam imediatamente disponíveis na internet, solicitar adequações nas propostas apresentadas, realizar verificação física dos imóveis e fixar prazo para o interessado corrigir falhas.



8.5.1. Nas diligências realizadas nos imóveis propostos, a comissão poderá, no seu relatório, indicar o potencial de atendimento dos requisitos do Anexo I (Termo de Referência).

8.5.2. A falta de condições de acesso, que impossibilitem a entrada da Comissão Especial, ao local ofertado, implicará na desclassificação do proponente.

8.6. A Comissão deverá realizar **estudo de leiaute**, com uma visita técnica em todos os imóveis cujas inscrições foram deferidas, para verificar quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público e seus anexos, a fim de avaliar se a distribuição do espaço físico no imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços e para isso considerará:

- a) as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
- b) a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
- c) o acesso a circulação das pessoas;
- d) o preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas ou avaliadores;
- e) o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;
- f) as preferências estabelecidas no item 7.6 do Termo de Referência

8.7. O *estudo de leiaute* será realizado para todos os imóveis cujas inscrições foram deferidas.

8.8. Concluídos os trabalhos, a Comissão Especial emitirá Relatório com o Resultado de Viabilidade, elegendo a ordem de preferência dos imóveis, com a devida fundamentação.

8.9. O presente Chamamento Público não implica na obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada, tampouco a que tiver ofertado menor valor estimativo, servindo para prospecção de mercado e subsídio para a decisão de realizar processo licitatório ou processo de contratação direta, através de inexigibilidade de licitação.

9. DA FUTURA CONTRATAÇÃO E DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. Em posse do Relatório de Viabilidade encaminhado pela Comissão Especial, a Presidência da Casa poderá tomar as seguintes providências:

9.1.1. Em caso de apenas um proponente se encontrar em condições de atender aos requisitos mínimos do presente Edital, deverá ser considerada a contratação direta, através de inexigibilidade de licitação, com fulcro na Lei Federal nº 14.133/2021, encaminhando o processo ao Setor de Compras para providências.

9.1.1.1. As obrigações decorrentes serão formalizadas através de Termo de Contrato, celebrado entre a Câmara Municipal de Viamão, a ser denominada LOCATÁRIA, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 14.133/21 e demais normas legais pertinentes.

9.1.1.2. Eventual contrato poderá ter vigência de até 05 (cinco) anos, podendo ser rescindido pela Administração Pública mediante comunicado por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.



- 9.1.1.2.1. Poderá ser celebrado contrato que ultrapasse exercício financeiro, tendo em vista as benfeitorias solicitadas neste Edital.
- 9.1.2. Em caso de haver mais de um proponente que se encontre em condições de atender aos requisitos mínimos do presente Edital, poderá ser considerado o processo licitatório, com fulcro na Lei Federal nº 14.133/2021, encaminhando o processo ao Setor de Compras para providências.
- 9.1.3. Em caso de que não tenha sido apresentada nenhuma proposta no prazo fixado pelo Edital o mesmo poderá ser republicado com as adequações que se julgar necessárias.
- 9.1.4. Caso a Presidência entenda pela não contratação, o processo será arquivado e poderá servir de base para uma futura contratação do mesmo objeto.
- 9.1.5. No caso do item 9.1.1., a proponente que tiver sua proposta escolhida, após o devido procedimento de inexigibilidade de licitação e negociação de valores, poderá ser convocada para, no prazo de 10 (dez) dias úteis para assinar o contrato de locação, podendo ser prorrogado uma vez, por igual período, ante a solicitação da licitante e concordância da Presidência.
- 9.1.5.1. Após a assinatura do contratado, a empresa contratada compromete-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso pela Câmara Municipal de Viamão, conforme as características definidas na opção que ofertou, sendo de sua inteira responsabilidade promover as adequações necessárias, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos casos previstos no Termo de Referência.
- 9.1.5.1.1. Caso a contratada não cumpra com os prazos estipulados no item anterior, ficará sujeita às sanções estabelecidas no contrato.
- 9.1.6. Além dos documentos exigidos no Edital, na entrega definitiva do imóvel, o proponente deverá apresentar:
- a) Documento de Habite-se (somente para o caso da edificação do imóvel ofertado não constar na respectiva matrícula atualizada) ou outro documento que o substitua;
 - b) Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB ou autorização equivalente do Corpo de Bombeiros;
 - c) Laudo certificado de Acessibilidade do imóvel ofertado atestando sua conformidade com a legislação pertinente, assinado por profissional competente;
 - d) Atualização das certidões exigidas no Edital que estiverem fora do prazo de validade;
 - e) Laudos emitidos por profissional capacitado atestando o pleno funcionamento de rede elétrica, lógica e hidráulica para atender as exigências do Edital.
- 9.1.6.1. Quando se tratar de 02 (dois) imóveis, deverá ser apresentado documentos de ambos.
- 9.1.6.2. Comete infração administrativa o proponente que:
- 9.1.6.2.1. Se recusar a assinar o contrato de locação;



9.1.6.2.2. Apresentar documentação falsa;

9.1.6.2.3. Deixar de entregar os documentos exigidos no certame;

9.1.6.2.4. Ensejar o retardamento da execução do objeto;

9.1.6.2.5. Não manter a proposta.

9.1.6.3. O proponente escolhido que cometer quaisquer das infrações citadas no item anterior, ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

9.1.6.3.1. **Advertência:** nos casos em que a contratada der causa à inexecução parcial do contrato, e não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme prevê o §2º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

9.1.6.3.2. **Multa:** nos casos e condições especificados no Edital e seus anexos, tais como:

I - Inexecução parcial do contrato, não sendo caso de aplicação de advertência. Multa de 0,5% (cinco décimos) a 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal, a qual será calculada com base no §1º do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21;

II - Inexecução total do contrato. Multa de 5% (cinco por cento) a 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal da contratação, a qual será calculada com base no §1º do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21;

III - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal da contratação;

IV - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado. Multa de 7% (sete por cento) sobre o valor mensal da contratação;

V - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta. Multa de 7% (sete por cento) sobre o valor mensal da contratação;

VI - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado. Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, calculado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 10% (dez por cento);

VII - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato. Multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal da contratação;

VIII - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato. Multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal da contratação;

IX - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza. Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal da contratação;

X - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação. Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal da contratação;

XI - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013. Multa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor mensal da contratação.



9.1.6.3.3. **Impedimento de licitar e contratar** com a Câmara Municipal de Viamão, pelo prazo máximo de 03 (três) anos;

9.1.6.3.4. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

10. DOS RECURSOS

10.1. A interposição de recurso referente aos atos da Comissão Especial deverá ser interposto por escrito e protocolado junto ao Setor de Secretaria, sito a Praça Júlio de Castilhos s/n, centro de Viamão, das 13h às 18h ou via internet para o correio eletrônico licitacao@camaraviamao.rs.gov.br.

10.1.1. O prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de publicação do ato.

10.2. Não serão aceitas intenções de recursos encaminhadas por meios alternativos.

10.3. Deverá constar, necessariamente, dos recursos o CNPJ ou CPF do requerente e as razões recursais com fundamento que a embasam, sob pena de serem desconsiderados.

10.4. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos;

11. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DOS ESCLARECIMENTOS

11.1. Decairá do direito de impugnação dos termos do Edital, perante a Câmara Municipal de Viamão, aquele que não se manifestar até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura da sessão de Chamamento Público.

11.2. Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório deverão ser enviados à Comissão Especial até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão de Chamamento Público.

11.3. As solicitações mencionadas nos subitens anteriores deverão ser encaminhadas por escrito e protocolado junto ao Setor de Secretaria, sito a Praça Júlio de Castilhos s/n, centro de Viamão, das 13h às 18h ou via internet para o correio eletrônico licitacao@camaraviamao.rs.gov.br.

11.4. Caberá à Comissão Especial decidir sobre a petição no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

11.5. Deverá constar, necessariamente, das impugnações e dos pedidos de esclarecimentos o CNPJ ou CPF do requerente, sob pena serem desconsiderados.

11.6. As impugnações e os pedidos de esclarecimentos apresentados fora de prazo não serão conhecidos.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O presente procedimento é regido amplamente pelo princípio da seleção da proposta mais vantajosa para administração, amparados no interesse público.

12.2. É facultada à Câmara Municipal de Viamão, em qualquer fase do procedimento, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.



- 12.3.O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento da proponente participante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia, da economia e do interesse público.
- 12.4.No julgamento da habilitação e das propostas, a Câmara Municipal poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, assim como abrir prazo para complementação da documentação apresentada.
- 12.5.A autoridade competente para a aprovação do procedimento poderá revogá-lo em face de razões de interesse público, por motivo de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, devendo anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante ato escrito e devidamente fundamentado.
- 12.6.Os proponentes participantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Câmara Municipal de Viamão não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.
- 12.7.Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Câmara Municipal de Viamão.
- 12.8.Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Câmara Municipal de Viamão, no endereço eletrônico licitacao@camaraviamao.rs.gov.br ou pelo telefone (051) 99356-4466, somente WhatsApp.
- 12.9.Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão constituída para o presente processo com a anuência da Direção Geral.
- 12.10.Fica estabelecido o Foro da Comarca de Viamão, para dirimir quaisquer controvérsias resultantes deste Edital.
- 12.11.As despesas com a execução do contrato decorrente do presente Chamamento Público correrão por conta de dotação própria, na classificação: Natureza da Despesa 3.3.90.36.15.00.00.00 – Locação de imóveis (pessoa física) ou Natureza da Despesa 3.3.90.39.10.00.00.00 – Locação de imóveis (pessoa jurídica).
- 12.12.São partes integrantes deste Edital:
- a) Anexo I – Termo de Referência
 - b) Anexo II – Modelo de Proposta
 - c) Anexo III – Minuta do Contrato

Viamão, 18 de fevereiro de 2025.

RODRIGO POX SILVEIRA DA SILVA

Presidente

Câmara Municipal de Viamão

MAURÍCIO SOUZA PINTO

Procurador-Geral

Câmara Municipal de Viamão



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

PA nº 091/2025

1. DO OBJETO

1.1. O presente termo de referência tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário de Viamão com vistas a futura locação que possa atender com eficiência as necessidades de funcionamento de toda a estrutura do Poder Legislativo Municipal, podendo ser acomodada em um único imóvel ou em dois anexos, na forma descrita no Edital e neste Termo de Referência.

2. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

2.1. De acordo com a sugestão constante no Estudo Técnico Preliminar, foi formada uma Comissão Especial para auxiliar na realização deste Termo de Referência e demais procedimentos referentes à elaboração do CHAMAMENTO PÚBLICO 001/2025. A Comissão Especial foi nomeada pelo Presidente da Câmara, por meio da **Portaria 107/2025**.

2.2. A formação deste Termo de Referência tem como referencial a atual sede do Poder Legislativo, tendo em vista contemplar as necessidades organizacionais, juntamente com o cumprimento de normas legais relativas ao objeto deste Chamamento Público.

2.2.1. Considerando a complexidade da realização deste Termo de Referência, foi solicitado ao Poder Executivo a indicação de um Engenheiro pertencente ao quadro de servidores para auxiliar na formação dos quantitativos mínimos a serem pedidos que atendam as necessidades organizacionais do Poder Legislativo.

2.2.2. Dessa forma, para a formação deste Termo de Referência, foram utilizadas as informações constantes no Relatório da Comissão Especial sobre as metragens mínimas para os setores da Câmara Municipal de Viamão, ocorrida no dia 11/02/2025, onde foram tratadas sobre as dimensões mínimas referentes aos setores e as necessidades elétricas mínimas calculadas por Engenheiro elétrico da Prefeitura.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. Tendo em vista o Comunicado Interno nº 089/2025, oriundo do Presidente da Câmara Municipal, o qual solicitava o início dos trâmites legais para destinação temporária de nova sede do Poder Legislativo, em face a solicitação de desocupação da atual sede por parte do Poder Executivo, Ofício G.P. 008/2025.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução mais apropriada, com base na necessidade atual da Câmara e pelas peculiaridades já mencionadas, que contempla os interesses deste Poder, baseado no Estudo Técnico Preliminar realizado previamente, é a LOCAÇÃO TRADICIONAL, haja vista os motivos expostos neste Termo de Referência e os abaixo elencados:

4.1.1. Custo inicial menor: considerando que a Câmara Municipal já possui contratos que tratam de vigilância não armada, manutenção predial e limpeza, e que possui, em



seus quadros de servidores, agentes responsáveis pelo atendimento ao público que o controle de acesso, não será necessário um grande investimento inicial, que também é refletido positivamente no orçamento deste Poder.

4.1.2.Flexibilidade: como a locação tradicional somente trata da locação do espaço, o Poder Legislativo terá o total controle de como gerir o espaço físico e serviços acessórios, podendo exigí-los conforme o interesse público e modificá-los ao longo da duração do contrato.

4.1.3.Menos riscos: locar um espaço já existente ao invés de construir um imóvel reduz os riscos inerentes ao desenvolvimento imobiliário, os quais podem sofrer atrasos, imprevistos e demais adversidades.

4.1.4.Tempo de ocupação mais célere: com a locação tradicional, o órgão pode desocupar o espaço solicitado pelo Poder Executivo de maneira mais célere, tendo em vista que não necessita aguardar pela execução de uma construção.

5.REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE ÚNICO IMÓVEL

5.1.Da Localização:

5.1.1.O imóvel a ser ofertado deverá estar localizado no perímetro urbano da cidade de Viamão a uma distância não superior a um raio de 01 km (um quilômetro) da atual sede da Câmara na Praça Júlio de Castilhos, s/nº, centro de Viamão.

5.2.Das características do imóvel único

5.2.1.O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, definidos abaixo:

TABELA 1 – REQUISITOS IMÓVEL ÚNICO			
ITEM	REQUISITO	Proposta	Entrega do imóvel
01	O imóvel deve possuir ÁREA ÚTIL que comporte as metragens mínimas das salas descritas nesta tabela, devendo ser demonstrado no croqui que trata o item 6.2.1 do Edital. Entende-se área útil a efetivamente utilizada pela Câmara, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores, corredores.	X	
02	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura/fornecimento de energia elétrica, telefonia, água e esgoto, serviço de coleta de lixo e rede de transporte público.	X	
03	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos	X	
04	As paredes e forros não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou imperfeições oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) devendo ser pintadas com tintas claras e padronizadas, a escolha ou aprovação da Câmara		X



05	As esquadrias e portas deverão estar em bom estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros, entre outros.		X
06	Os pisos devem estar em perfeito estado de conservação, sem imperfeições, buracos e/ou desnivelamento, com preferência de padrão porcelanato ou laminado, devendo ser vistoriado e aprovado pela Câmara.		X
07	As fachadas devem estar em boas condições de apresentação, devendo ser pintadas com tintas claras e padronizadas, a escolha ou aprovação da Câmara.		X
08	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas à Câmara por meio de relógio medidor. Instalações elétricas de baixa e alta tensão devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e normas técnicas.	X	
09	O imóvel deve possuir programa de acessibilidade que garantam a locomoção dos usuários PNE em todas as suas dependências, como por exemplo corrimão, piso tátil, largura regulamentar nas portas, entre outros.		X
10	O imóvel deve possuir toda a estrutura de prevenção de incêndio instalada, tais como extintores, sinalizações e portas com barra antipânico, apresentando Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros com Plano de Prevenção contra incêndio aprovado ou autorização equivalente do Corpo de Bombeiros.		X
11	Caso o imóvel tenha mais de um pavimento, deve contar com 01 (um) elevador em pleno estado de conservação e funcionamento para atendimento ao público obedecendo todas as normas de segurança e manutenção. O imóvel deverá ter a possibilidade de instalação de mais um elevador PRIVATIVO, para uso exclusivo dos vereadores, demonstrado no croqui apresentado.		X
12	Pontos totalmente preparados para instalação de ar condicionados e com capacidade elétrica, já com espaço adequado para instalação e rede elétrica que suporte carga dos equipamentos descritos neste Termo de Referência e corredores de acesso, todos ligados simultaneamente.		X
13	O imóvel deve estar equipado com toda estrutura para pronta utilização em perfeito estado de conservação, tais como: vasos sanitários com assentos, torneiras, luminárias, lâmpadas, fechaduras com chaves, vidros, pisos, etc. Sendo todos estes itens e os demais de utilização, vistoriados e aprovados pela Câmara.		X
14	Deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, com no mínimo 45 m ² (quarenta e cinco metros quadrados), com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 01 (um) condicionador de ar de 30.000 (trinta e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X



15	01 (um) Plenário com rede elétrica, com no mínimo 110 m ² (cento e dez metros quadrados) capacidade para dispor no mesmo ambiente com interação visual, 09 (nove) mesas para 02 vereadores cada, 01 (uma) mesa diretiva com 06 (lugares) e galeria aberta ao público para no mínimo 60 (sessenta) pessoas, tendo como base o atual plenário da Câmara. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 04 (quatro) condicionadores de ar de 60.000 (sessenta e mil) Btus cada e 30 (trinta) pontos de rede.		X
16	01 (uma) Sala de reuniões com no mínimo 22 m ² (vinte e dois metros quadrados) com isolamento acústico podendo ser do tipo drywall, com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 24.000 (vinte e quatro mil) Btus e 04 (quatro) pontos de rede.		X
17	21 (vinte e uma) salas para os gabinetes dos vereadores, que serão compostos de sala e ante sala, com área total mínima de 12 m ² (doze metros quadrados), com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado, e divisórias com isolamento acústico entre as salas e internamente, podendo ser do tipo drywall. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 02 (dois) condicionadores de ar (sala e ante sala) 12.000 (doze mil) Btus cada e 05 (cinco) pontos de rede por gabinete.		X
18	01 (uma) sala para Secretaria e Direção geral com no mínimo 20 m ² (vinte metros quadrados) com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado, com isolamento acústico, podendo ser do tipo drywall. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 02 (dois) condicionadores de ar de 12.000 (trinta e mil) Btus cada e 11 (onze) pontos de rede.		X
19	01 (uma) sala para gabinete da Presidência com no mínimo 08 m ² (oito metros quadrados) com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado, com isolamento acústico, podendo ser do tipo drywall. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 03 (três) pontos de rede.		X
20	01 (uma) sala para Informática onde ficará a Central de Processamento de Dados – CPD com no mínimo 10m ² (dez metros quadrados) para instalação de infraestrutura de rede lógica de Servidores, hub, switch, contendo estrutura para instalação de equipamentos de ar condicionado, alimentação 220V. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X
21	01 (uma) sala para Comunicação com no mínimo 10m ² (dez metros quadrados) localizada junto ao Plenário ou próximo dele, contendo estrutura para instalação de equipamentos de ar condicionado, alimentação 220V. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X



22	01 (uma) sala com no mínimo 10m ² (dez metros quadrados) para abrigar setores Copa, manutenção e limpeza, incluindo uma cozinha ou ambiente preparado para instalação de fogão industrial, 1 geladeira, 02 micro ondas e refeitório para no mínimo 04 (quatro) pessoas. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 9.000 (nove e mil) Btus e 01 (um) ponto de rede.		X
23	04 (quatro) salas individuais para abrigar os demais setores administrativos da Câmara, com área mínima de 10m ² (dez metros quadrados) cada sala separadas por divisórias com isolamento acústico entre as salas, podendo ser do tipo drywall e com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de condicionadores de ar de 12.000 (doze e mil) Btus por sala e 05 (cinco) pontos de rede por sala.		X
24	01 (uma) sala para abrigar setor de Arquivo e Almojarifado, com metragem mínima de 35m ² (trinta e cinco metros quadrados), com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X
25	O imóvel deve possuir no mínimo 07 (sete) banheiros, respeitando dentre eles o número exigido por lei de banheiros adaptados para PNE e ainda deve contar dentre estes com pelo menos 01 (um) fraldário. Pelo menos 01 (um) Banheiro deve estar próximo ao Plenário para utilização do público e ser adaptado para PNE. Os quantitativos devem obedecer o estabelecido no Código de Obras do Município e da Legislação aplicável.		X
26	A rede elétrica deverá suportar a carga necessária para a instalação de ar condicionado em todas as salas, garantindo carga para perfeita refrigeração das mesmas. Além disso, deverá fornecer tensão de 220V com capacidade para suportar potência aproximada de 225 kVA e iluminação suficiente em todos os ambientes, sem a possibilidade de superaquecimento quando todos os aparelhos e equipamentos estiverem funcionando simultaneamente, seguindo o que disciplina as Normas Técnicas Brasileiras e suas NBRs. Capacidade mínima de 90 computadores, 32 impressoras multifuncionais, 59 condicionadores de ar (de acordo com os itens 14 à 24), 30 frigobares e 30 bebedouros.		X



27	<p>Deverá ser realizada a instalação de cabeamento estruturado de no mínimo 194 pontos de rede lógica, distribuídos pelas salas citadas nos itens 14 à 24 desta tabela, conforme indicação de localização e distribuição a serem definidos pela Câmara. Os pontos de rede deverão ser conectados a patch panels e switches facilitando a identificação dos cabos, estes equipamentos devem ficar em rack no cpd. O plenário deve possuir um rack (armário de rede) exclusivo para sua rede lógica. Na existência de alas ou de mais de um andar, devem ser distribuídos racks ao final do corredor próximos a sala do CPD. Os switches dos racks serão conectados ao CPD onde ficará o roteador principal de conexão com a internet. Os racks deverão ser dimensionados de acordo com a quantidade de equipamentos a serem instalados, os racks devem conter nobreaks com autonomia mínima de bateria de 1h. As tomadas de rede lógica contarão com identificação numérica, que deve corresponder com a sua posição no patch panel, facilitando a identificação dos cabos e a organização da rede. Os racks e os equipamentos instalados também deverão ser identificados, com etiquetas claras e legíveis, para facilitar a localização e a manutenção. Serão utilizados cabos de rede do tipo U/UTP e no mínimo da Categoria 5e (Cat5e), com certificação de qualidade, para garantir o desempenho e a confiabilidade da rede. Deverão ser utilizados patch cords de alta qualidade para conectar os equipamentos nos racks e nos pontos de rede, garantindo a segurança e a confiabilidade das conexões. Os patch cords que ligam a rede dos gabinetes devem ser de cor diferente dos demais path cords. Deverá ser elaborado um diagrama da rede, com a localização de cada ponto de rede, rack e switch. Deverão ser previstos conduítes e canaletas para a passagem dos cabos, de forma organizada e segura, evitando interferências e facilitando a manutenção. Deve ser seguido o que disciplina as Normas Técnicas Brasileiras e suas NBRs</p>		X
28	<p>Deverá ser realizada a instalação de no mínimo 10 pontos de rede no teto, em locais a serem definidos pela Câmara, para a instalação de Access Points (AP), para a distribuição de sinal WIFI no prédio. Esses pontos deverão conectar os equipamentos com o local definido como CPD (item 20) ou nos switch instalados no item 27, deste que esse suporte conexão PoE e possa ser feito a segmentação da rede cabeada e da rede WI-FI. Deverão ser utilizados cabos de rede CAT6 U/UTP com suporte a PoE para conectar os Access Points (APs). As ponteiros RJ45 nas extremidades dos cabos que se conectam aos Access Points (APs) devem ser de metal para garantir a blindagem.</p>		X
29	<p>Deverá disponibilizar no mínimo 05 (cinco) vagas de estacionamento privativo nas dependências do imóvel.</p>		X

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE DOIS IMÓVEIS

6.1. Da Localização:

- 6.1.1. O imóvel a ser ofertado deverá estar localizado no perímetro urbano da cidade de Viamão a uma distância não superior a um raio de 01 km (um quilômetro) da atual sede da Câmara na Praça Júlio de Castilhos, s/nº, centro de Viamão.



6.2. Das características do imóvel 1 - **LEGISLATIVO**

6.2.1. O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, definidos abaixo:

TABELA 2 – REQUISITOS IMÓVEL 1: LEGISLATIVO			
ITEM	REQUISITO	Proposta	Entrega do imóvel
01	O imóvel deve possuir ÁREA ÚTIL que comporte as metragens mínimas das salas descritas nesta tabela, devendo ser demonstrado no croqui que trata o item 6.2.1 do Edital. Entende-se área útil a efetivamente utilizada pela Câmara, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores, corredores.	X	
02	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura/fornecimento de energia elétrica, telefonia e dados (rede lógica), água e esgoto, serviço de coleta de lixo e rede de transporte público.	X	
03	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos	X	
04	As paredes e forros não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou imperfeições oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) devendo ser pintadas com tintas claras e padronizadas, a escolha ou aprovação da Câmara		X
05	As esquadrias e portas deverão estar em bom estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros, entre outros.		X
06	Os pisos devem estar em perfeito estado de conservação, sem imperfeições, buracos e/ou desnivelamento, com preferência de padrão porcelanato ou laminado, devendo ser vistoriado e aprovado pela Câmara.		X
07	As fachadas devem estar em boas condições de apresentação, devendo ser pintadas com tintas claras e padronizadas, a escolha ou aprovação da Câmara		X
08	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas à Câmara por meio de relógio medidor instalações elétricas de baixa e alta tensão devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e normas técnicas	X	
09	O imóvel deve possuir programa de acessibilidade que garanta a locomoção dos usuários PNE em todas as suas dependências, como por exemplo corrimão, piso tátil, largura regulamentar nas portas, entre outros		X
10	O imóvel deve possuir toda a estrutura de prevenção de incêndio instalada, tais como extintores, sinalizações e portas com barra antipânico, apresentando Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros com Plano de Prevenção contra incêndio aprovado ou autorização equivalente do Corpo de Bombeiros.		X



11	Caso o imóvel tenha mais de um pavimento, deve contar com 01 (um) elevador em pleno estado de conservação e funcionamento para atendimento ao público obedecendo todas as normas de segurança e manutenção. O imóvel deverá ter a possibilidade de instalação de mais um elevador PRIVATIVO, para uso exclusivo dos vereadores, demonstrado no croqui apresentado.		X
12	Pontos totalmente preparados para instalação de ar condicionados e com capacidade elétrica, já com espaço adequado para instalação e rede elétrica que suporte carga dos equipamentos descritos neste Termo de Referência e corredores de acesso, todos ligados simultaneamente.		X
13	O imóvel deve estar equipado com toda estrutura para pronta utilização em perfeito estado de conservação, tais como: vasos sanitários com assentos, torneiras, luminárias, lâmpadas, fechaduras com chaves, vidros, pisos, etc. Sendo todos estes itens e os demais de utilização, vistoriados e aprovados pela Câmara.		X
14	Deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, com no mínimo 45 m ² (quarenta e cinco metros quadrados), com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 01 (um) condicionador de ar de 30.000 (trinta e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X
15	01 (um) Plenário com rede elétrica, com no mínimo 110 m ² (cento e dez metros quadrados) capacidade para dispor no mesmo ambiente com interação visual, 09 (nove) mesas para 02 vereadores cada, 01 (uma) mesa diretiva com 06 (lugares) e galeria aberta ao público para no mínimo 60 (sessenta) pessoas, tendo como base o atual plenário da Câmara. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 04 (quatro) condicionadores de ar de 60.000 (sessenta e mil) Btus cada e 30 (trinta) pontos de rede.		X
16	01 (uma) Sala de reuniões com no mínimo 22 m ² (vinte e dois metros quadrados) com isolamento acústico podendo ser do tipo drywall, com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 24.000 (vinte e quatro mil) Btus e 04 (quatro) pontos de rede.		X
17	21 (vinte e uma) salas para os gabinetes dos vereadores, que serão compostos de sala e ante sala, com área total mínima de 12 m ² (doze metros quadrados), com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado, e divisórias com isolamento acústico entre as salas e internamente, podendo ser do tipo drywall. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 02 (dois) condicionadores de ar (sala e ante sala) 12.000 (doze mil) Btus cada e 05 (cinco) pontos de rede por gabinete.		X
18	01 (uma) sala para Secretaria e Direção geral com no mínimo 20 m ² (vinte metros quadrados) com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado, com isolamento acústico, podendo ser do tipo drywall. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de 02 (dois) condicionadores de ar de 12.000 (trinta e mil) Btus cada e 11 (onze) pontos de rede.		X



19	01 (uma) sala para gabinete da Presidência com no mínimo 08 m ² (oito metros quadrados) com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado, com isolamento acústico, podendo ser do tipo drywall. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 03 (três) pontos de rede.		X
20	01 (uma) sala para Informática onde ficará a Central de Processamento de Dados – CPD com no mínimo 10m ² (dez metros quadrados) para instalação de infraestrutura de rede lógica de Servidores, hub, switches, contendo estrutura para instalação de equipamentos de ar condicionado, alimentação 220V. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X
21	01 (uma) sala para Comunicação com no mínimo 10m ² (dez metros quadrados) localizada junto ao Plenário ou próximo dele, contendo estrutura para instalação de equipamentos de ar condicionado, alimentação 220V. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X
22	01 (uma) sala com no mínimo 10m ² (dez metros quadrados) para abrigar setores Copa, manutenção e limpeza, incluindo uma cozinha ou ambiente preparado para instalação de fogão industrial, 1 geladeira, 02 micro ondas e refeitório para no mínimo 04 (quatro) pessoas. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 9.000 (nove e mil) Btus e 01 (um) ponto de rede.		X
23	O imóvel deve possuir no mínimo 06 (seis) banheiros, respeitando dentre eles o número exigido por lei de banheiros adaptados para PNE e ainda deve contar dentre estes com pelo menos 01 (um) fraldário. Pelo menos 01 (um) Banheiro deve estar próximo ao Plenário para utilização do público e ser adaptado para PNE. Os quantitativos devem obedecer o estabelecido no Código de Obras do Município e da Legislação aplicável.		X
24	A rede elétrica deverá suportar a carga necessária para a instalação de ar condicionado em todas as salas, garantindo carga para perfeita refrigeração das mesmas. Além disso, deverá fornecer tensão de 220V com capacidade para suportar potência aproximada de 225 kVA e iluminação suficiente em todos os ambientes, sem a possibilidade de superaquecimento quando todos os aparelhos e equipamentos estiverem funcionando simultaneamente, seguindo o que disciplina as Normas Técnicas Brasileiras e suas NBRs. Capacidade mínima de 70 computadores, 25 impressoras multifuncionais, 53 condicionadores de ar (de acordo com os itens 14 à 22), 25 frigobares e 25 bebedouros.		X



25	<p>Deverá ser realizada a instalação de cabeamento estruturado de no mínimo 168 pontos de rede lógica, distribuídos pelas salas citadas nos itens 14 à 22 desta tabela, conforme indicação de localização e distribuição a serem definidos pela Câmara. Os pontos de rede deverão ser conectados a patch panels e switches facilitando a identificação dos cabos, estes equipamentos devem ficar em rack no cpd. O plenário deve possuir um rack (armário de rede) exclusivo para sua rede lógica. Na existência de alas ou mais de um andar, devem ser distribuídos racks ao final do corredor próximos a sala do CPD. Os switches dos racks serão conectados ao CPD onde ficará o roteador principal de conexão com a internet. Os racks deverão ser dimensionados de acordo com a quantidade de equipamentos a serem instalados, os racks devem conter nobreaks com autonomia mínima de bateria de 1h. As tomadas de rede lógica contarão com identificação numérica, que deve corresponder com a sua posição no patch panel, facilitando a identificação dos cabos e a organização da rede. Os racks e os equipamentos instalados também deverão ser identificados, com etiquetas claras e legíveis, para facilitar a localização e a manutenção. Serão utilizados cabos de rede do tipo U/UTP e no mínimo da Categoria 5e (Cat5e), com certificação de qualidade, para garantir o desempenho e a confiabilidade da rede. Deverão ser utilizados patch cords de alta qualidade para conectar os equipamentos nos racks e nos pontos de rede, garantindo a segurança e a confiabilidade das conexões. Os patch cords que ligam a rede dos gabinetes devem ser de cor diferente dos demais patch cords. Deverá ser elaborado um diagrama da rede, com a localização de cada ponto de rede, rack e switch. Deverão ser previstos conduítes e canaletas para a passagem dos cabos, de forma organizada e segura, evitando interferências e facilitando a manutenção.</p>		X
26	<p>Deverá ser realizada a instalação de no mínimo 8 pontos de rede no teto, em locais a serem definidos pela Câmara, para a instalação de Access Points (AP), para a distribuição de sinal WIFI no prédio. Esses pontos deverão conectar os equipamentos com o local definido como CPD (item 20) ou nos switch instalados no item 25, deste que esse suporte conexão PoE e possa ser feito a segmentação da rede cabeada e da rede WI-FI. Deverão ser utilizados cabos de rede CAT6 U/UTP com suporte a PoE para conectar os Access Points (APs). As ponteiros RJ45 nas extremidades dos cabos que se conectam aos Access Points (APs) devem ser de metal para garantir a blindagem</p>		X
27	<p>Deverá disponibilizar no mínimo 05 (cinco) vagas de estacionamento privativo nas dependências do imóvel.</p>		X

6.3. Das características do imóvel 2 - **ADMINISTRATIVO**

6.3.1. O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, definidos abaixo:



TABELA 3 – REQUISITOS IMÓVEL 2: ADMINISTRATIVO

ITEM	REQUISITO	Proposta	Entrega do imóvel
01	O imóvel deve possuir ÁREA ÚTIL que comporte as metragens mínimas das salas descritas nesta tabela, devendo ser demonstrado no croqui que trata o item 6.2.1 do Edital. Entende-se área útil a efetivamente utilizada pela Câmara, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores, corredores.	X	
02	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura/fornecimento de energia elétrica, telefonia e dados (rede lógica), água e esgoto, serviço de coleta de lixo e rede de transporte público.	X	
03	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos.	X	
04	As paredes e forros não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou imperfeições oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) devendo ser pintadas com tintas claras e padronizadas, a escolha ou aprovação da Câmara.		X
05	As esquadrias e portas deverão estar em bom estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros, entre outros.		X
06	Os pisos devem estar em perfeito estado de conservação, sem imperfeições, buracos e/ou desnivelamento, com preferência de padrão porcelanato ou laminado, devendo ser vistoriado e aprovado pela Câmara.		X
07	As fachadas devem estar em boas condições de apresentação, devendo ser pintadas com tintas claras e padronizadas, a escolha ou aprovação da Câmara.		X
08	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas à Câmara por meio de relógio medidor. Instalações elétricas de baixa e alta tensão devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e normas técnicas.	X	
09	O imóvel deve possuir programa de acessibilidade que garanta a locomoção dos usuários PCDs em todas as suas dependências, como por exemplo corrimão, piso tátil, largura regulamentar nas portas, entre outros.		X
10	O imóvel deve possuir toda a estrutura de prevenção de incêndio instalada, tais como extintores, sinalizações e portas com barra antipânico, apresentando Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros com Plano de Prevenção contra incêndio aprovado ou autorização equivalente do Corpo de Bombeiros.		X
11	Pontos totalmente preparados para instalação de ar condicionados e com capacidade elétrica, já com espaço adequado para instalação e rede elétrica que suporte carga dos equipamentos descritos neste Termo de Referência e corredores de acesso, todos ligados simultaneamente.		X



12	04 (quatro) salas individuais para abrigar os demais setores administrativos da Câmara, com área mínima de 10m ² (dez metros quadrados) cada sala separadas por divisórias com isolamento acústico entre as salas, podendo ser do tipo drywall e com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de condicionadores de ar de 12.000 (doze e mil) Btus por sala e 05 (cinco) pontos de rede por sala.		X
13	01 (uma) sala com no mínimo 10m ² (dez metros quadrados) para setores de copa, manutenção e limpeza, incluindo uma cozinha ou ambiente preparado para instalação de fogão, 01 (uma) geladeira e 01 (um) micro ondas e refeitório para no mínimo 04 (quatro) pessoas. Deve possuir iluminação e ventilação natural com janela. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 9.000 (nove e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X
14	01 (uma) sala para abrigar setor de Arquivo e Almojarifado, com metragem mínima de 35m ² (trinta e cinco metros quadrados), com toda estrutura de instalações elétricas, rede lógica e para ar condicionado. Deve possuir iluminação e ventilação natural. Capacidade mínima de um condicionador de ar de 12.000 (doze e mil) Btus e 05 (cinco) pontos de rede.		X
15	O imóvel deve possuir no mínimo 02 (dois) banheiros, respeitando dentre eles o número exigido por lei de banheiros adaptados para PCDs.		X
16	A rede elétrica deverá suportar a carga necessária para a instalação de ar condicionado em todas as salas, garantindo carga para perfeita refrigeração das mesmas. Além disso, deverá fornecer tensão de 220V com capacidade para suportar potência aproximada de 75 kVA e iluminação suficiente em todos os ambientes, sem a possibilidade de superaquecimento quando todos os aparelhos e equipamentos estiverem funcionando simultaneamente, seguindo o que disciplina as Normas Técnicas Brasileiras e suas NBRs. Capacidade mínima de 20 computadores, 07 impressoras multifuncionais, 06 condicionadores de ar (de acordo com os itens 12 à 14), 05 frigobares e 05 bebedouros		X
17	Deverá ser realizada a instalação de cabeamento estruturado de 26 pontos de rede lógica, distribuídos pelas salas, conforme indicação de localização e distribuição a serem definidos pela Câmara. Os pontos de rede deverão ser conectados a patchs panels e switches facilitando a identificação dos cabos. Os racks deverão ser dimensionados de acordo com a quantidade de equipamentos a serem instalados, os racks devem conter nobreaks com autonomia mínima de bateria de 1h. As tomadas de rede lógica contarão com identificação numérica, que deve corresponder com a sua posição no patch panels, facilitando a identificação dos cabos e a organização da rede. Os racks e os equipamentos instalados também deverão ser identificados, com etiquetas claras e legíveis, para facilitar a localização e a manutenção. Serão utilizados cabos de rede do tipo UTP e no mínimo da Categoria 5e(Cat5e), com certificação de qualidade, para garantir o desempenho e a confiabilidade da rede. Deverão ser utilizados patch cords de alta qualidade para conectar os equipamentos nos racks e nos pontos de rede, garantindo a segurança e a confiabilidade das conexões. Deverá ser elaborado um diagrama da rede, com a localização de cada ponto de rede, rack e switch. Deverão ser previstos conduítes e canaletas para a passagem dos cabos, de forma organizada e segura, evitando interferências e facilitando a manutenção. Deve ser seguido o que disciplina as Normas Técnicas Brasileiras e suas NBRs.		X



18	Deverá ser realizada a instalação de no mínimo 2 pontos de rede no teto, em locais a serem definidos pela Câmara, para a instalação de Access Points (AP), para a distribuição de sinal WIFI no prédio. Esses pontos deverão conectar os equipamentos com o local definido como CPD (item 2.12) ou nos switch instalados no item 17, deste que esse suporte PoE e possa ser criado uma segmentação da rede cabeada para e do WI-FI. Deverão ser utilizados cabos de rede CAT6 U/UTP com suporte a PoE para conectar os Access Points (APs). As ponteiros RJ45 nas extremidades dos cabos que se conectarão aos Access Points (APs) devem ser de metal para garantir a blindagem.		X
19	Deverá ser realizada a instalação de 10 (dez) pontos de rede, em locais a serem definidos pela Câmara, para a instalação de Access Points (AP), para a distribuição de sinal WIFI no prédio. Esses pontos deverão conectar os equipamentos com o local definido como CPD (item 19). Além disso, também deverão ser instaladas as tomadas de energia para fornecer alimentação a esses equipamentos.		X

7.DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1.Da documentação e da Proposta

7.1.1.Ambos os imóveis deverão apresentar os documentos constantes no item 6 do Edital.

7.1.2. A proposta deverá ser única, estabelecendo valor discriminado para cada imóvel e valor total do contrato mensal, somando-se as duas locações, se for o caso.

7.2.O proponente deverá indicar o valor pretendido pela locação do imóvel proposto conforme item 7 do Edital, estando ciente de que o valor informado deverá contemplar os requisitos estabelecidos para entrega do imóvel constantes no Termo de Referência.

7.3.O(s) imóvel(is) apresentado(s) na proposta, deverão estar dentro dos padrões e normas exigidas no Código de Obras do Município de Viamão e demais legislações aplicáveis.

7.4.O(s) imóvel(is) a ser(em) locado(s), deverão ser de uso exclusivo e único da Câmara, sendo desclassificada a proposta que apresentar imóvel de uso conjunto com outra atividade.

7.4.1.Não será considerado uso conjunto a existência de vários prédios na mesma matrícula apresentada, sendo que a exclusividade citada no item anterior refere-se a uso exclusivo do prédio.

7.5.Durante o prazo contratual de locação, o imóvel ofertado não poderá ser vendido, hipotecado, cedido ou de qualquer forma figurar em Dação em pagamento, ou outro gravame que impossibilite ou interrompa a prestação do serviço de locação.

7.6. No processo de seleção do imóvel, terão preferência os imóveis que ofereçam as seguintes condições à Câmara, nesta ordem:

- a) Localização mais próxima da atual sede da Câmara;
- b) Contar com estacionamento para vereadores, com no mínimo 21 (vinte e uma) vagas, a uma distância máxima de 20 metros do imóvel único ou, em caso de dois imóveis, do imóvel que contemple o Legislativo.



8. DOS DOCUMENTOS DO IMÓVEL

8.1. Além dos documentos exigidos no Edital, na entrega definitiva do imóvel, o proponente deverá apresentar:

- a) Documento de Habite-se (somente para o caso da edificação do imóvel ofertado não constar na respectiva matrícula atualizada) ou outro documento que o substitua;
- a) Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB ou autorização equivalente do Corpo de Bombeiros;
- b) Laudo certificado de Acessibilidade do imóvel ofertado atestando sua conformidade com a legislação pertinente, assinado por profissional competente;
- c) Atualização das certidões exigidas no Edital que estiverem fora do prazo de validade;
- d) Laudos emitidos por profissional capacitado atestando o pleno funcionamento de rede elétrica, lógica e hidráulica para atender as exigências do Edital.

8.1.1. Quando se tratar de 02 (dois) imóveis, deverá ser apresentado documentos de ambos.

9. DA CONTRATAÇÃO E DO PRAZO

9.1. O resultado da prospecção **não garante a locação de imóvel pela Câmara Municipal de Viamão**, uma vez que a Administração do Legislativo analisará se existe imóvel apto a cumprir as necessidades do órgão e a conveniência da contratação no valor ofertado.

9.2. O proponente, caso seja escolhido, será convocado para, no prazo de 10 (dez) dias úteis assinar o contrato de locação, podendo este prazo ser prorrogado uma vez, por igual período, ante a solicitação da licitante e concordância da Presidência.

9.3. Após a assinatura do contratado, a empresa contratada compromete-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso pela Câmara Municipal de Viamão, conforme as características definidas na opção que ofertou, sendo de sua inteira responsabilidade promover as adequações necessárias, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da assinatura do contrato.

9.3.1. O prazo referido no item anterior não será prorrogado, exceto se o contratado comprovar fato superveniente e imprevisível que tenha dado causa a atrasos, sendo que a justificativa deverá ser encaminhada oficialmente para análise e aceite ou não pela Câmara.

9.3.1.1. Caso a justificativa seja aceita pela Câmara, o prazo máximo para prorrogação será de 60 (sessenta) dias.

9.3.1.2. Caso a justificativa não comprove o fato superveniente e imprevisível, a data de entrega será mantida e caso haja descumprimento, o contratado estará sujeito às multas previstas no contrato.

9.4. Dentro do prazo estipulado, o proponente comunicará a Câmara oficialmente a data que fará a entrega do imóvel, sendo recebido provisoriamente pela Comissão Especial que após vistoria do mesmo e verificação de cumprimento de todos os requisitos exigidos para entrega, o receberá definitivamente ou abrirá prazo para adequações.



9.5.O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir do recebimento definitivo do imóvel e emissão do Termo de Recebimento Definitivo pela Comissão Especial.

10.DA GARANTIA

10.1.A manutenção dos aparelhos já existentes e instalados no prédio, de propriedade do LOCADOR, como elevadores, ar condicionados, exaustores, entre outros, ficam sob a responsabilidade do LOCADOR, assim como toda manutenção predial, inclusive de redes elétricas, hidráulicas e lógicas já existentes, nos previstos na Minuta do Contrato anexo ao Edital.

10.1.1.A manutenção das benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA ficam sob a responsabilidade da LOCATÁRIA.

10.2.O proponente deverá contratar seguro total para o imóvel.

10.3.O fiscal da contratação manterá comunicação com o proprietário/responsável para apuração de eventuais falhas e/ou necessidades.

10.4.O fiscal da execução do contrato de locação será o Diretor-Geral da Câmara, caso não designe comissão ou servidor específico.

11.MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

11.1.Pretende-se, com o presente chamamento público, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para esta Casa Legislativa;

11.2.Almeja-sê, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição e ainda evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato;

11.3.A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas políticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais;

12.MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

12.1.A gestão e fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto na Resolução no 15/2022 da Câmara Municipal de Viamão, a qual Regulamenta a gestão e fiscalização de contratos administrativos no âmbito do Poder Legislativo.

13.ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1.A estimativa do valor para a presente contratação está anexa ao Processo Administrativo nº 091/2025. Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, visto tratar-se do valor efetivamente contratado pela Administração Pública, tendo em vista que foram obtidos por meio de pesquisa de preços realizada no portal TCE-RS LicitaCon Cidadão a fim de localizar Locações recentes realizadas pelo Poder Executivo Municipal na região central de Viamão.

13.2.Considerando a peculiaridade da contratação com diversas benfeitorias agregadas, optou-se por não divulgar a estimativa referente ao item anterior.

13.3.Os valores propostos serão objeto de análise da Comissão Especial e, caso sejam superiores ao valor estimado, será realizada análise da proposta levando em consideração as benfeitorias propostas, sem prejuízo de negociação entre as partes.



14.ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 14.1.As despesas com a execução do contrato decorrente do presente Chamamento Público correrão por conta de dotação própria, na classificação: Natureza da Despesa 3.3.90.36.15.00.00.00 – Locação de imóveis (pessoa física) ou Natureza da Despesa 3.3.90.39.10.00.00.00 – Locação de imóveis (pessoa jurídica).

Viamão, 18 de fevereiro de 2024.

ELITA GOULART
Setor de Compras



ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA PARA PARTICIPAÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025 DA CÂMARA MUNICIPAL DE VIAMÃO

À Comissão Especial do Chamamento Público nº 01/2025
Câmara Municipal de Viamão

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. QUALIFICAÇÃO

[PARA LOCADOR PESSOA FÍSICA]

PROPONENTE (CANDIDATO A LOCADOR): [nome], portador(a) da Cédula de Identidade nº..., CPF nº....., residente e domiciliado na [endereço completo com CEP].

PROCURADOR [Se houver]: [nome], portador(a) da Cédula de Identidade nº..., CPF nº....., residente e domiciliado na [endereço completo com CEP].

[Dados de contato]

[CASO O LOCADOR SEJA PESSOA JURÍDICA]

PROPONENTE (CANDIDATO A LOCADOR): [Razão Social], pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº., domiciliada na [endereço completo com CEP], REPRESENTANTE: [nome], portador(a) da Cédula de Identidade nº., e CPF nº., residente e domiciliado na [endereço completo com CEP].

[Dados de contato]

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é localizado na Rua... [endereço completo com CEP].

[Indicação das imagens do imóvel e das redondezas se foram anexadas]

3. VALOR DA PROPOSTA

O proponente apresenta o valor de R\$ [valor] a título de aluguel mensal.

INFORMAÇÕES [Se for o caso]

[Se for o caso] Indicação dos fatores de preferência que o imóvel atende, nos termos do item 3.5 (Tabela 3) do Anexo I do Edital de Chamamento Público nº 01/2023 (Termo de Referência).

4. DECLARAÇÕES

O proponente declara:

- a) Que aceita os termos do Edital de Chamamento Público nº 01/2025 e seus anexos.
- b) Que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, insalubre ou perigoso, nem menor de 16 (dezesesseis) anos em qualquer tipo de trabalho, salvo na condição de aprendiz;
- c) Que o imóvel aqui ofertado para locação atende, atualmente, os requisitos definidos como itens exigidos na “proposta” nas tabelas do Termo de Referência
- d) Que se compromete, caso sua proposta seja escolhida, a entregar o imóvel nas condições indicadas nas tabelas do Termo de Referência como itens na “entrega do imóvel”



- e) Que o imóvel aqui ofertado para locação atende, atualmente, os requisitos indicados como PROPOSTA, definidos no Termo de Referência, Anexo I do Edital de Chamamento Público nº 01/2025.
- f) Que se compromete, caso sua proposta seja escolhida, a entregar o imóvel nas condições indicadas como ENTREGA DO IMÓVEL, definidos no Termo de Referência, Anexo I do Edital de Chamamento Público nº 01/2025, com laudos emitidos por profissional capacitado atestando o pleno funcionamento de rede elétrica, lógica e hidráulica para atender as exigências do Edital.
- g) Que se compromete, caso sua proposta seja escolhida, a apresentar a documentação exigida no Edital e seus Anexos

5 – VALIDADE DA PROPOSTA

A validade da proposta é de dias [mínimo 90 dias].
(cidade, data).

Assinatura Proponente



ANEXO III MINUTA DE CONTRATO

CONTRATANTE: CÂMARA MUNICIPAL DE VIAMÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 00.550.694/0001-30, órgão da Administração Pública Municipal, com sede na Praça Júlio de Castilhos, s/nº, Centro de Viamão, neste ato designada como LOCATÁRIA e representada por seu Presidente.

CONTRATADA: QUALIFICAÇÃO DA EMPRESA, neste ato designada como LOCADORA e representada por XXXX

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel(is), situado(s) na Rua, nº....., bairro, no Município de Viamão, objeto da matrícula nº, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Viamão, para abrigar as instalações da Câmara Municipal de Viamão, conforme cláusulas e condições estabelecidas no Edital xxxx, termo de referência Anexo I e este instrumento.

1.2. Regime de execução: Direta;

1.3. Este Contrato se vincula ao Edital xxx identificado no preâmbulo, bem como a todos os documentos anexos a este, principalmente o Termo de Referência e a Proposta vencedora, independente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Contrato é regido pelas disposições contidas na Lei federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, aplicando-se supletivamente as disposições de direito privado, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, bem como às disposições contidas no Processo Administrativo, originário do Chamamento Público nº 01/2025 e seus Anexos, Proposta Comercial ofertada pela ora CONTRATADA, bem como o Termo de Referência, tudo fazendo parte integrante do presente instrumento contratual, como se nele transcritos fossem.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

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

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

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

3.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura do imóvel exigidas pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel.

b) obras ou serviços destinadas a repor as condições de uso e habitabilidade do imóvel;

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



d) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo ou nota fiscal, discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8 Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas para a efetivação da locação;

3.1.9. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

3.1.10 Efetuar o pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) com as demais taxas derivadas desta cobrança, tais como, limpeza urbana e iluminação;

3.1.11. Fica a cargo da LOCADORA a contratação de Seguro Total do Imóvel locado.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel no prazo estipulado neste contrato e os encargos da locação exigíveis, tais como, água, energia elétrica, internet, entre outros;

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 zelar e conservar como se fosse sua propriedade;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;

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 da LOCADORA, salvo pequenas mudanças que não afetem a estrutura do imóvel e que possam ser revertidos ao estado original quando da entrega do mesmo;

4.1.8. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos recebidos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

4.1.10. Pagar despesas ordinárias de condomínio, se houver, salvo disposições em contrário;

4.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora.



CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, obedecido o constante na cláusula 4.1.7..

5.2. A manutenção dos aparelhos já existentes e instalados no prédio, de propriedade do LOCADOR, como elevadores, ar condicionados, exaustores, entre outros, ficam sob a responsabilidade do LOCADOR, assim como toda manutenção predial, inclusive de redes elétricas, hidráulicas e lógicas já existentes, nos previstos na Minuta do Contrato anexo ao Edital.

5.2.1. A manutenção das benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA ficam sob a responsabilidade da LOCATÁRIA.

5.2.2. A partir da comunicação oficial da locatária sobre a necessidade de manutenção que trata o item anterior, A LOCADORA terá o prazo de 48h (quarenta e oito horas) para fazer vistoria dos danos e igual período para apresentar a solução que apresente prazo razoável para manutenção, sob pena das sanções previstas neste contrato.

5.3. A LOCATÁRIA fica na responsabilidade de fazer pequenos reparos sob as suas expensas, nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas decorrentes do uso do imóvel e que não se enquadrem nos casos do item anterior.

5.4. As benfeitorias a serem realizadas no imóvel por qualquer das partes, devem ter mútuo consentimento.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO

6.1. Pelo(s) aluguel(is) a LOCATÁRIA pagará o valor mensal de R\$, a ser pago até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao da prestação do serviço, perfazendo um valor total de R\$, para o período de ... (....) meses, conforme proposta apresentada.

6.2. O pagamento somente será efetuado após a conferência e “atestado” do fiscal no documento de cobrança apresentado pela LOCADORA, referente a satisfatória execução do serviço.

6.3. 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 a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o pagamento ocorrerá somente após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade da LOCADORA, especialmente quanto à regularidade fiscal federal e trabalhista, devendo seu resultado ser impresso e anexado ao processo de pagamento.

6.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito ou Transferência Bancária, em moeda corrente nacional, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

6.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.



6.8. Em caso de atraso de pagamento motivado exclusivamente pela LOCATÁRIA, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1 O prazo de vigência do contrato será de 03 (três) anos, com início na data de ... (...) podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado, findando esse prazo, anualmente, nos termos do Art. 105 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, mediante termo aditivo assinado pelas partes.

7.1.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir do recebimento definitivo do imóvel e emissão do Termo de Recebimento Definitivo pela Comissão Especial.

7.1.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, tomando-se por base a variação do IPCA (Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo).

8.2. Para o reajuste mencionado no item 8.1, será observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, a contar da data da assinatura do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes.

8.3. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por meio de termo aditivo.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual da Câmara Municipal de Viamão, na dotação 3.3.90.36.15.00.00.00 – Locação de imóveis (pessoa física) ou 3.3.90.39.10.00.00.00 – Locação de imóveis (pessoa jurídica).

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES

10.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina na lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao LOCADOR:

11.1.1. caucionar ou utilizar este Contrato para qualquer operação financeira;

11.1.2. interromper a execução dos serviços sobre a alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em Lei;

11.1.3. vender, hipotecar, ceder ou de qualquer forma figurar em dação em pagamento, ou outro gravame que impossibilite ou interrompa a prestação do serviço de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



12.1. O descumprimento das obrigações contratuais assumidas sujeitará o LOCADOR, garantida a ampla defesa, às seguintes sanções:

I – **Advertência:** nos casos em que a contratada der causa à inexecução parcial do contrato, e não se justificar a imposição de penalidade mais grave, conforme prevê o §2º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

II – **Multa:** nos casos e condições especificados no item 12.7;

III – **Impedimento de licitar e contratar** com a Câmara Municipal de Viamão, pelo prazo máximo de 03 (três) anos;

IV – **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 06 (seis) anos.

12.1.1. As sanções previstas nos itens I, III e IV desta cláusula poderão ser aplicadas juntamente com a do item II, nos termos do §7º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021,

12.2. Na aplicação das sanções será observado o disposto no §1º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

12.3. As penalidades previstas nesta cláusula têm caráter de sanção administrativa, conseqüentemente a sua aplicação não exige a LOCADORA de reparar os eventuais prejuízos que seu ato venha a acarretar à LOCATÁRIA.

12.4. As demais penalidades, o procedimento de aplicação das sanções e o direito de defesa, o assentamento em registros, a sujeição a perdas e danos e outras disposições pertinentes estão disciplinados na Resolução nº 15/2022.

12.5. Em qualquer hipótese de aplicação de sanções será assegurado à LOCADORA o contraditório e ampla defesa.

12.6. As pessoas jurídicas serão responsabilizadas objetivamente, nos âmbitos administrativo e civil, pela prática de atos lesivos contra a Administração Pública, nos termos da Lei nº 12.846/2013.

12.7. **As multas** serão aplicadas nos seguintes casos e percentuais, em consonância com o art. 156 da Lei nº 14.133/2021:

I - Inexecução parcial do contrato, não sendo caso de aplicação de advertência. Multa de 0,5% (cinco décimos) a 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal, a qual será calculada com base no §1º do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21;

II - Inexecução total do contrato. Multa de 5% (cinco por cento) a 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal da contratação, a qual será calculada com base no §1º do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21;

III - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado. Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso, calculado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 10% (dez por cento);

IV - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato. Multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal da contratação;



VI - Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato. Multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal da contratação;

VII - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza. Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal da contratação;

VIII - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação. Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal da contratação;

IX - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013. Multa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor mensal da contratação.

12.7.1. Caso a aplicação da multa resulte em valores exorbitantes e ou desproporcionais, poderá ocorrer a redução do percentual aplicado a critério discricionário da administração, sempre com a análise do caso concreto, nos moldes do parágrafo 1º do artigo 156 da Lei 14.133/2021

12.7.2. As multas serão, após regular processo administrativo, cobradas administrativa ou judicialmente.

12.7.3. O valor da multa poderá ser descontado da Nota Fiscal em favor da contratada.

12.7.4. A Câmara Municipal de Viamão, poderá ainda, aplicar à contratada que cometer as infrações expostas na cláusula décima segunda, as sanções de:

a) **Impedimento de licitar e contratar** com a Câmara Municipal de Viamão, nos casos dos incisos II, III, IV,;

b) **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos casos dos incisos VI, VII, VIII e IX . Devendo esta ser aplicada de acordo com o §6º do art. 156 da Lei nº 14.133.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.3. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as situações previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021. Nestes casos, a LOCATÁRIA poderá devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficando dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.



13.4. A Câmara de Viamão, também poderá rescindir o contrato, independente dos motivos relacionados no dispositivo legal do subitem anterior, nos seguintes casos, os quais são previstos no art. 138 da Lei nº 14.133/2021:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

13.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. Fica eleito o foro da Comarca de Viamão/RS, para dirimir eventuais dúvidas e/ou conflitos originados pelo presente contrato, com renúncia a quaisquer outros por mais privilegiado que possam ser.

E por estarem assim, justos e acordados, assinam o presente instrumento, após leitura e aceite integral.

Viamão, XXXXXXX

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA
TESTEMUNHAS:



**CÂMARA DE VEREADORES DE
VIAMÃO**

PRAÇA JÚLIO CASTILHOS - 94470-971
00.550.694/0001-30 - (51) 3485-4900

Manifesto do Documento

Para confirmar a integridade do documento, basta informar a chave de autenticação (FCD4ED78) no site:
<https://citta.click/IYHA3OHK>

EDITAL		Autenticação
Protocolo 001765 de 18/02/2025 18:01:20		 FCD4ED78
Documento 000006 / 2025	Processo -	

Assinatura Eletrônica Qualificada (CADES) - Padrão ICP-Brasil



Identificação: MAURICIO SOUZA PINTO
CPF: 033***.***70
Assinado em: 18/02/2025 17:59:25

Assinado Eletronicamente

Assinatura Eletrônica Qualificada (CADES) - Padrão ICP-Brasil



Identificação: RODRIGO POX SILVEIRA DA SILVA
CPF: 008***.***01
Assinado em: 18/02/2025 18:00:32

Assinado Eletronicamente

Hash do documento (SHA-256): 5e4cbcf91ed531f3b96db0d1fad043170588e54fa99ef67ec1bf9b91bb74a7d5

Documento assinado eletronicamente, conforme relação de assinatura(s) acima identificadas(s), assinado nos termos da Lei Federal nº 14.063/2020; MP 2.2002/01.