



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

TERMO DE REFERÊNCIA
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)

MUNICIPIO DE DOIS VIZINHOS

Chamamento Público nº/2025

(Processo Administrativo nº 1.263/2025)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Dois Vizinhos - PR, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para disponibilizar para empresas como incentivo previsto na Lei Municipal nº 2562/2021, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano/nas margens do município que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade do incentivo as micro e pequenas empresas do município de Dois Vizinhos-PR, que sofrem com os efeitos dos altos custos de para se manterem no mercado, dentre eles, os aluguéis, muitas das quais não conseguem sobreviver no mercado, dessa forma o município por intermédio da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Científico, busca através de Leis municipais incentivar as empresas, estimulando o desenvolvimento econômico, porém possui poucos imóveis próprios disponíveis, sendo necessário ampliar a infraestrutura disponível para a instalação de empresas e iniciativas produtivas diversas, com impacto direto na geração de empregos, na elevação da renda da população e no incremento da arrecadação pública.

2.2. Ao facilitar o acesso a estruturas físicas adequadas, o município promove a inclusão econômica e estimula a diversificação das atividades econômicas, reduzindo a dependência de setores tradicionais e fortalecendo cadeias produtivas regionais.

2.3. O Programa de Fomento à Produção de Dois Vizinhos-PR, busca-se fomentar a cultura da inovação e do empreendedorismo no município. Através do suporte técnico, mentora especializada e acesso a recursos, os empreendedores terão a oportunidade de transformar suas ideias em negócios sólidos e competitivos, contribuindo para a dinamização do ecossistema empreendedor local.

2.4. A atração de investimentos e talentos também se materializa na oferta desses espaços por meio de processo público transparente, que possibilita a instalação de empresas com interesse em expandir suas atividades no interior do estado, mas que enfrentam dificuldades relacionadas a custos de instalação e infraestrutura inicial. A existência de estruturas prontas e formalmente disponíveis representa um diferencial competitivo para o município, ao mesmo tempo em que viabiliza a chegada de novos empreendimentos que geram emprego, movimentam a economia e promovem a circulação de conhecimento.



Município de Dois Vizinhos

Estado do Paraná

2.5. Além disso, ao incentivar o surgimento e crescimento de negócios inovadores e sustentáveis, a lei de fomento à produção contribui para o desenvolvimento sustentável do município. Empresas que participam tendem a adotar práticas mais responsáveis do ponto de vista socioambiental, gerando impactos positivos na comunidade e no meio ambiente.

2.6. A realização deste certame está em total consonância com as políticas públicas de desenvolvimento econômico e inovação do município, refletindo o compromisso da administração em promover um ambiente favorável ao crescimento empresarial e ao progresso social.

2.7. Com a locação ora proposta, pretende-se disponibilizar os barracões para as empresas que requerem ajuda de custo nos aluguéis, conforme prevê a Lei Municipal nº 2562/2021 e define os critérios que essas empresas devem se enquadrar para terem direito aos benefícios.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

3.1. Os requisitos mínimos e desejáveis

3.1.1. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Dois Vizinhos-PR.

3.1.2. Área útil disponível do empreendimento ofertado: Os imóveis devem possuir áreas aproximadas de 1.000m² (mil metros quadrados) e 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados).

3.1.3. Imóvel deve atender, por meio de apresentação de documento ou declaração:

- À legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).

3.1.4. 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.

3.1.5. O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos;

3.1.6. O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso e/ou nas margens das Rodovias;

3.1.7. Imóvel não deve estar em alienação fiduciária.

3.2. Por se tratar de imóveis prontos, os critérios de sustentabilidade devem ser avaliados com base nas características já existentes nas edificações, considerando aspectos como:

3.2.1. eficiência energética, aproveitamento da iluminação natural;

3.2.2. uso racional da água;

3.2.3. materiais utilizados;

3.2.4. Acessibilidade;

3.2.5. Qualidade do ar interior (ventilação natural).

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. A presente estimativa do valor da locação busca avaliar a viabilidade econômica financeira da contratação, sendo que serão estimados os seguintes custos para a composição do valor global da contratação.

4.1.1. Os barracões com área aproximada de 1.000m² (mil metros quadrados) o valor máximo aceitável de R\$ 4.750,00 (quatro mil, setecentos e cinquenta reais) e para os barracões com área aproximada de 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados) o valor máximo aceitável será de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) por mês:

| METRAGENS e valor por m ² R\$ 9,50 | VALOR UNITÁRIO MENSAL 1º e 2º ANO (50%) | TOTAL UNITÁRIO (24 MESES) | TOTAL ESTIMADO para 5 UN (24 MESES) |
|---|--|------------------------------|---|
|---|--|------------------------------|---|



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

| | | | |
|---------------------|--------------|-----------------------|-------------------------|
| 1200 m ² | R\$ 5.700,00 | R\$ 136.800,00 | R\$ 684.000,00 |
| 1000m ² | R\$ 4.750,00 | R\$ 114.000,00 | R\$ 570.000,00 |
| Total | | R\$ 250.800,00 | R\$ 1.254.000,00 |

4.1.2. O valor definido neste procedimento é de R\$ 9,50 (nove reais e cinquenta centavos) por metro quadrado. O valor máximo a ser pago por barracão é de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) por mês, indiferente da metragem a maior que 1.200m².

4.1.3. Ficando os impostos dos barracões a cargo do propeitário do imóvel.

4.2. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e caderno de especificações.

4.3. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. O presente credenciamento se enquadra na hipótese do art. 79º, inciso I, da Lei 14.133/2021 “I - paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas”.

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, incisos IV e V, da Lei n. 14.133/2021;

5.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência e caderno de especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e caderno de especificações. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com:

6.2.1. a planta de localização do terreno;

6.2.2. planta baixa da benfeitoria; e

6.2.3. cópia da matrícula do imóvel com a devida averbação da construção.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

- 7.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

8. PRAZOS

8.1. O município de Dois Vizinhos-PR poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses.

8.2. A Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico pretende disponibilizar os imóveis para as empresas no prazo de 30 (trinta) dias, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e caderno de especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

9. PENALIDADES E SANÇÕES

9.1. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o interessado que, com dolo ou culpa:

9.1.1. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pela comissão de contratação;

9.1.2. não celebrar o termo de credenciamento ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade do credenciamento;

9.1.3. recusar-se, sem justificativa, a assinar o termo de credenciamento, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

9.1.4. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o credenciamento;

9.1.5. fraudar o credenciamento;

9.1.6. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

9.1.6.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

9.1.6.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

9.1.6.3. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do credenciamento;

9.1.6.4. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

9.1.7. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos credenciados as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

9.1.7.1. advertência;

9.1.7.2. multa;

9.1.7.3. impedimento de licitar e contratar; e

9.1.7.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

9.2. a aplicação das sanções serão considerados:

9.2.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

9.2.2. as peculiaridades do caso concreto;

9.2.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.2.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

9.2.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

9.3. A multa será recolhida em percentual de 0,5% incidente sobre o valor do termo de credenciamento, recolhida no prazo máximo de **30 (trinta) dias** úteis, a contar da comunicação oficial.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no **item 3** e Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

10.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

11. Anexos

I – Caderno de Especificações

Dois Vizinhos, 28 de agosto de 2025.

Irival Di Domenico
Secretário de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico



Município de
Dois Vizinhos
 Estado do Paraná

Anexo I

Proposta deve conter os requisitos mínimos de:

| ITEM | REQUISITO/INFORMAÇÃO |
|------|---|
| 1.1 | Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum. |
| 1.2 | Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área. |
| 1.3 | Área útil disponível do empreendimento ofertado: Os imóveis devem possuir área aproximada de 1.000m ² e 1.200m ² . |
| 1.4 | Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias constando a averbação da Construção. |
| 1.5 | Imóvel deve atender, por meio de apresentação de documento ou declaração: À legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050). |
| 1.6 | O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços de Rede/Energia elétrica; |
| 1.7 | O imóvel deve ser composto por um único bloco. |
| 1.8 | O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos. |
| 1.9 | O imóvel deve estar localizado em área de fácil acesso e/ou nas margens as Rodovias. |
| 1.10 | No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências. |
| 1.11 | O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência. |
| 1.12 | Validade mínima das condições oferecidas de no mínimo 60 (sessenta) dias. |
| 1.13 | Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso. |
| 1.14 | Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta. |
| 1.15 | Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI |



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

| | |
|------|---|
| 1.16 | Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato. |
|------|---|

Local, data e assinatura.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D732-6D72-FB6B-B635

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ IRIVAL DIDOMENICO (CPF 082.XXX.XXX-21) em 28/08/2025 15:54:58 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ADEMIR SBADERLOTTO (CPF 645.XXX.XXX-34) em 28/08/2025 16:26:25 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MARCUS GLAUCO (CPF 017.XXX.XXX-00) em 28/08/2025 18:04:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ BIANCA CRISTINA SCHREIBER (CPF 085.XXX.XXX-35) em 01/09/2025 09:12:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://doisvizinhos.1doc.com.br/verificacao/D732-6D72-FB6B-B635>