



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 2226/2024 – COMPRAS/FETEC
NUP 9.475965/2024

1. APRESENTAÇÃO

Este Termo de Referência engloba o conjunto de elementos necessários e suficientes para a caracterização do objeto. O processo deverá obedecer aos trâmites inerentes à contratação direta por inexigibilidade.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Este Termo de Referência foi elaborado com base inciso V do Art. 74 da Lei nº 14.133/21 e o Decreto Municipal nº 049/2024.

3. DO OBJETO

3.1. O presente Termo de Referência tem por objeto Aluguel de imóvel (depósito) para suprir as necessidades da Fundação de Educação, Turismo, Esporte e Cultura de Boa Vista;

3.2. As especificações, unidades e quantidades da contratação estão descritos no Anexo I deste Termo;

3.3. O objeto desta contratação **não se enquadra como sendo de bem de luxo**, conforme Decreto Municipal nº 049, de 2024;

3.4. Trata-se de aquisição de bens comuns, conforme inciso XIII, art. 6º da lei de licitações e contratos nº 14.133/2021, a ser contratada mediante Inexigibilidade de licitação, previsto na mesma lei.

3.5. O contrato de locação deverá ter vigência de até 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133/2021 e art. 109 do Decreto Municipal nº 049/2024.

3.6. O contrato **ou outro instrumento hábil que o substitua** oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

3.7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

3.7.1. Não serão necessárias contratações correlatas e/ou interdependentes.

3.8. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

3.8.1. No caso em tela, trata-se de uma inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e art. 75, § 4º, do Decreto Municipal 049/2024, assim a pretensa contratação é de apenas um item para locação de imóvel tipo galpão, não havendo possibilidade de parcelamento, não sendo aplicável parcelamento da solução.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 4.1.** A Fundação de Educação, Turismo, Esporte e Cultura de Boa Vista - FETEC busca uma solução para a instalação e ampliação de seu depósito, uma vez que atualmente a Fundação não possui sede própria para suas atividades administrativas, ocupando o prédio do Teatro Municipal, pertencente à Prefeitura de Boa Vista, situado à Avenida Glaycon de Paiva, nº 1171, 1º andar - São Vicente.
- 4.2.** As dependências do Teatro Municipal não comportam espaço para depósito. Assim, a contratação por meio de locação de imóvel irá propiciar a extensão do funcionamento da Divisão de Material e Patrimônio (DMP).
- 4.3.** Dessa forma busca-se espaço para ser utilizado para fins de depósito de materiais e patrimônio da Fundação.
- 4.4.** A ampliação da capacidade de armazenamento justifica-se pelo aumento de bens móveis, equipamentos e materiais adquiridos ao longo dos últimos anos.
- 4.5.** Desse modo, a contratação visa um espaço para acomodação adequada e que atenda às necessidades de guarda do patrimônio da FETEC e deverá atender aos requisitos mínimos estabelecidos pela Fundação, quais sejam: imóvel estilo galpão e com proximidade da atual sede administrativa (Teatro Municipal) e dos principais espaços utilizados para eventos, como Parque do Rio Branco e Praças do Complexo Ayrton Senna, em um raio de 1,5 km, para facilitar a logística durante a produção de eventos com a guarda e retirada de materiais utilizados.
- 4.6.** A demanda foi apontada pelo Núcleo de Produção de Eventos da FETEC e pela Divisão de Material e Patrimônio (DMP), considerando a necessidade de melhorias no acondicionamento dos bens e objetos e facilitação do acesso ao depósito durante as rotinas diárias de atividades.
- 4.7.** Nesse sentido, a equipe do Núcleo de Produção de Eventos da FETEC, fez diligências em bairros adjacentes ao Teatro Municipal, para localizar imóveis que atenda a necessidade de expansão e localizou imóvel apto para locação e atender a demanda de depósito.
- 4.8.** Ademais, a aquisição de imóvel para o devido fim, não se mostra vantajosa no momento, considerando o alto investimento que a FETEC deverá realizar para adquirir o bem no padrão que atenda às necessidades já identificadas acima, conforme Laudo de Avaliação nº 165/2024 (anexo III) deste Termo de Referência, não dispondo de previsão orçamentária suficiente na LOA de 2024.
- 4.9.** Lado outro, a locação pretendida exige um investimento inicial menor do que a aquisição do bem imóvel, sem a necessidade de qualquer adaptação, estando apta para o uso imediato.
- 4.10.** Some-se a estes argumentos, que a proposta apresentada para o valor mensal do aluguel, encontra-se, inclusive, abaixo do valor sugerido no Laudo de Avaliação nº 165/2024.
- 4.11.** Outro ponto também observado, foi a resposta da consulta à Prefeitura de Boa Vista sobre a existência de imóvel com as características pretendidas, para fins de gratuitamente adquirir ou ocupar, nos termos do inciso II, § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, a qual foi respondida negativamente, nos termos do Ofício nº 46.159/SMAG/AS/DPI/2024 (anexo).





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

4.12. Diante do exposto, a locação em apreço se justifica tendo em vista a necessidade de ampliação da capacidade de armazenamento no depósito e da não possibilidade de aditivar o contrato vigente.

4.13. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

4.13.1. A solução deverá apresentar todos os elementos necessários e suficientes para a locação de imóvel estilo galpão para atender a necessidade de instalação e ampliação do depósito da FETEC.

4.13.2. Por todas as razões já expostas, a única solução que se mostra possível e suficiente para atender a necessidade descrita é a locação de imóvel de forma tradicional que compreende ao imóvel conforme especificações, proposta e documentos anexos.

4.13.3. A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 51, determina que a locação de imóvel pelo Poder Público deve ser precedida de licitação, salvo na hipótese prevista no artigo 74, V, do mesmo diploma legal, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel.

4.13.4. No mesmo sentido, o art. 75, § 4º, do Decreto Municipal 049/2024, que regulamenta nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) no âmbito de Boa Vista.

4.13.5. Nota-se, portanto, que a permissão legal se amolda à locação do imóvel pretendida, que apresenta características singulares de localização e de instalação que tornam inquestionável sua escolha, uma vez que após diligências por buscas de imóveis dentro dos requisitos que atendam o novo cenário de guarda de bens móveis e patrimônios da FETEC, não foi possível encontrar outras instalações que atendam a demanda identificada.

4.13.6. Junte-se a estes argumentos o fato que o imóvel estilo galpão localizado em diligências pela equipe do Núcleo de Produção de Eventos da FETEC fica dentro do raio de proximidade estabelecido da atual sede administrativa (Teatro Municipal) e dos principais espaços utilizados para eventos, como Parque do Rio Branco e Praças do Complexo Ayrton Senna.

4.13.7. De mais a mais, a proposta apresentada para o valor mensal do aluguel, encontra-se, inclusive, abaixo do valor sugerido no Laudo de Avaliação nº 165/2024.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Para atender à necessidade acima delineada, o imóvel deverá ser no estilo galpão, sem necessidade de adaptações, possuir área suficiente para abrigar o atual acervo de bens móveis e de patrimônio que constam no atual depósito que ocupa um espaço de 390 m², bem como possuir

5.2. capacidade para ampliação de armazenamento para extensão da Divisão de Material e Patrimônio (DMP) da FETEC, com localização preferencialmente num raio de 1,5 km, da sede administrativa da FETEC (Teatro Municipal) e dos principais espaços utilizados para eventos,





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

como Parque do Rio Branco e Praças do Complexo Ayrton Senna, para facilitar a logística durante a produção de eventos com a guarda e retirada de materiais utilizados.

5.3. O imóvel deve estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Termo de referência.

5.4. O imóvel deve ter área de galpão/depósito com vão livre para colocação de bens móveis.

5.5. Estar localizado numa distância de até 1,5 km da atual sede administrativa (Teatro Municipal) e dos principais espaços utilizados para eventos, como Parque do Rio Branco e Praças do Complexo Ayrton Senna sede administrativa (Teatro Municipal) para facilitar a logística durante a produção de eventos com a guarda e retirada de materiais utilizados.

5.6. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

5.7. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

5.8. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

5.9. Os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.

5.10. Apresentação do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, apto a comprovar a titularidade do bem, nos termos do art. 75, § 4º, IV do Decreto Municipal nº 49/2024.

5.11. Apresentação de projeto de combate de incêndio do Corpo de Bombeiros.

5.12. A contratada deverá estar devidamente cadastrada junto ao sistema SICAF ou possuir a documentação obrigatória atualizada (INSS, FGTS, Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT) emitida pela Justiça do Trabalho, Certidões Negativas com as Fazendas da União, Estadual e Municipal e estar quite em todas as certidões emitidas com base na Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica, emitida pelo TCU.

5.13. Ser realizada consulta prévia à relação das empresas suspensas ou impedidas de licitar com a Administração Pública Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, no Sistema de Cadastro de Fornecedores - SICAF, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP e no Portal de Transparência do Município de Boa Vista, nos termos do art. 69, XIV do Decreto Municipal nº 49/2024.

5.14. Para mais, considerando se tratar de um serviço continuado, o contrato de locação deverá ter vigência de até 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133/2021 e art. 109 do Decreto Municipal nº 49/2024.

5.15. Atender as disposições da Lei nº 8.245/1991, no que couber, e da Lei 14.133/2021.

6. DA SUBCONTRATAÇÃO

6.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

7. DA GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

7.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

8. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. O prazo de entrega do imóvel é de 10 dias corridos, contados da emissão da Ordem de Fornecimento, assinatura do contrato e emissão da Nota de Empenho.

9. DA GESTÃO DO CONTRATO

9.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput);

9.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput);

9.3. Os fiscais do contrato serão designados pela autoridade máxima do órgão ou da entidade, conforme Decreto Municipal nº 049/2024, e na forma do art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, assim como através do Decreto nº 049/2024, devendo a Administração instruir os autos com as publicações dos atos de designação dos agentes públicos para o exercício dessas funções;

9.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º);

9.5. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º);

9.6. Para a Gestão e Fiscalização do Contrato deverá ser observado o Decreto Municipal nº 049/2024, publicado no D.O.M. 6121 de 12 de abril de 2024, em consonância com a Lei nº 14.133/2021.

10. CRITERIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

10.1. Do recebimento do Imóvel:

10.1.1. O imóvel será recebido provisoriamente, de forma sumária, no ato da entrega, juntamente com a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta;

10.1.2. O imóvel poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser readequado no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades;

10.1.3. O recebimento definitivo ocorrerá no prazo de 10(dez) dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, após a verificação da qualidade e consequente aceitação mediante termo detalhado.

10.2 DA LIQUIDAÇÃO

10.2. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022;





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

10.3. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.4 Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

10.5. DO PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO

10.6. O pagamento será efetuado pela Diretoria Executiva e financeira por meio de ordem bancária, creditada em conta corrente indicada pela contratada, mediante apresentação da documentação da empresa (Nota Fiscal/Fatura/DANFE), devidamente atestada pelo(s) fiscal(is);

10.7. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado;

10.8. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

10.9. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

10.10. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente;

10.11. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11. DA FORMA DE FORNECIMENTO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

11.2. O fornecimento será integral.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

12. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

12.1. A justificativa de preço teve como base a proposta apresentada para a locação pretendida e as dos imóveis diligenciados pelo Núcleo de Produção e Eventos e daqueles apresentados no Laudo de Avaliação nº 165/2024. A proposta está no anexo III deste termo e o laudo de avaliação no anexo II.

13. DAS EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO:

13.1 Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

a) *SICAF*;

b) *Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);*

c) *Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)*

13.1.1 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa interessada e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário;

13.1.2 Caso conste na Consulta de Situação do interessado a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas;

13.1.3 A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros;

13.1.4 O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação;

13.1.5 Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

13.1.6 É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada;

13.1.7 Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos;

13.1.8 Se o interessado for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz;





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

13.1.9 Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições;

13.1.10 Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

13.11 Da Habilitação jurídica:

13.11.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

13.11.2 Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

13.11.3 Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor/>;

13.11.4 Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

13.11.5 Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução [Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020](#);

13.11.5.1.1 Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

13.11.5.1.2 Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

13.12. DA HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

13.12.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

13.12.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n° 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

13.12.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

13.12.4. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

13.12.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

13.12.6. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] e/ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

13.12.7. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

13.12.8. Prova de regularidade com a Fazenda [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

13.12.9. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

13.12.10. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

13.13 DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

13.13.1. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua contratação (art. 5º, inciso II, alínea “c”, da Instrução Normativa Seges/ME nº 116, de 2021), ou de sociedade simples.

13.14 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

13.14.1. Declaração de que o interessado tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação;

13.14.2. A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação;

14. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 216.000,00(duzentos e dezesseis mil reais), conforme custos unitários apostos na tabela em anexo;





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. O custo da presente aquisição correrá pela seguinte dotação orçamentária:
Órgão Solicitante: SUADM - Superintendência de Administração e Gestão de Pessoas
Data de emissão: 24 / 06 / 2024
Dotação orçamentária: 04.122.0024.2072
Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00
Fonte de recurso: 1.500.00 () Rec. Próprio (x) Rec. Repasse () Convênio
Contrapartida: () Sim (x) Não

16. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

16.1. Constituem obrigações da Contratante:

16.1.1. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, através de comissão ou servidor especialmente designado (Fiscais do Contrato), verificando minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços prestados provisoriamente com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;

16.1.2. Notificar por escrito a contratada toda e qualquer imperfeição, falha e/ou irregularidade verificada no serviço fornecido, para que seja substituído, reparado e/ou corrigido;

16.1.3. Exigir a qualquer tempo da Contratada os documentos que comprovem o correto e tempestivo pagamento de todos os encargos previdenciários, trabalhistas, fiscais e comerciais decorrentes da execução do Contrato, bem como todas as qualificações que ensejarem sua habilitação;

16.1.4. Designar representantes para gestão e fiscalização do contrato dos termos do Decreto Municipal nº 049/2024, assim como através do art. 7 da Lei Federal nº 14.133/21;

16.1.5. Fiscalizar o objeto do contrato através do setor responsável por seu acompanhamento ou fiscalização, em conformidade com o Decreto Municipal nº 049/2024, assim como da Lei Federal nº 14.133/21;

16.1.6. Efetuar o pagamento à Contratada em conformidade com o disposto o item 10;

16.1.7.A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ação e/ou omissão da Contratada, de seus empregados, prepostos e/ou subordinados.

17. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

17.1. A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência e seus anexos, assim como em sua proposta, assumindo exclusivamente os riscos e as despesas decorrentes da perfeita execução contratual e, ainda:

17.1.1. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

17.1.3. Comunicar à Contratante, no prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;

17.1.4. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

17.1.5. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções.

17.1.6. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;

17.1.7. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a empresa contratada deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, junto com a Nota Fiscal para fins de pagamento, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

17.1.8. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e de qualificação exigidas para contratação direta;

17.1.9. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato, fornecendo o nome completo, telefone e e-mail do indicado, quando for necessário;

17.1.10. Sujeitar-se a mais ampla e irrestrita fiscalização por parte da Contratante, prestando todos os esclarecimentos necessários, atendendo as reclamações formuladas e cumprindo todas as orientações, visando fiel cumprimento do contrato;

17.1.11. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, a execução do contrato, sem prévia e expressa anuência da Contratante;

17.1.12. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021.

17.1.13. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

17.1.14. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

17.1.15. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

17.1.16. Os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

17.1.17. Apresentação do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, apto a comprovar a titularidade do bem, nos termos do art. 75, § 4º, IV do Decreto Municipal nº 49/2024.

17.1.18. Apresentação de projeto de combate de incêndio do Corpo de Bombeiros.

17.1.19. A contratada deverá estar devidamente cadastrada junto ao sistema SICAF ou possuir a documentação obrigatória atualizada (INSS, FGTS, Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT) emitida pela Justiça do Trabalho, Certidões Negativas com as Fazendas da União, Estadual e Municipal e estar quite em todas as certidões emitidas com base na Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica, emitida pelo TCU.

18. DAS ALTERAÇÕES DO CONTRATO

18.1. Os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários no quantitativo de fornecimento não ultrapassarão o montante de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial do contrato como dispõe o Art. 125, da Lei n.º 14.133/21;

19. DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES

19.1. O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da Contratante, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a Contratada o valor correspondente ao serviço prestado.

19.2. Comete infração administrativa, conforme previsto no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/21, a Contratada que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

19.3. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

19.3.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);

19.3.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);

19.3.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei);

19.3.4. Multa:

a) moratória de 1 % (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

b) compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou sobre o valor da parcela inadimplida, no caso de inexecução parcial.

19.3.5. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º);

19.3.6. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º);

19.3.7. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157);

19.3.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

19.3.9. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º da Lei nº 14.133/2021):

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a Contratante;

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

19.3.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159);

19.3.11. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160); **19.3.12.**A Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161);

19.3.13. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

20. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

20.1. O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da CONTRATANTE, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a Contratada o valor correspondente ao serviço efetivamente prestado;

20.2. A empresa vencedora, quando for o caso, deverá assinar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo de **10 (dez) dias úteis**, a contar da data da convocação, sob a pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 90 da Lei Federal n. 14.133/21;

20.3. O Termo de Referência foi elaborado com base no modelo de minuta do Termo de Referência da Secretaria Municipal de Licitações (SMLIC).

20.4. Todas as informações constantes neste Termo de Referência foram extraídas do Estudo Técnico Preliminar-ETP, elaborado pela Superintendência de Administração e finanças - SUADM, conforme Nup: 9.473302/2024. **Os casos omissos e as dúvidas que surgirem quando da execução do contrato serão resolvidas entre as partes contratantes por meio de procedimentos administrativos.**

Boa Vista-RR, 11 de outubro de 2024.

Elaboração:

Assinatura Eletrônica
Marciana Batista Carneiro
Assessora/Setor de Compras

Aprovado:

Assinatura Eletrônica
José Diego da Silva
Presidente da FETEC





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

ANEXO I

ITEM	DESCRIÇÃO	CATSER	QTD.	VL. MENSAL RS	VL. ANUAL RS
01	Galpão situado na Avenida Ville Roy, 8140, São Vicente, Boa Vista-RR, medindo cerca de 1040 m ² . Composto por escritório com 2 salas, 3 banheiros, armazém, doca	4316	01	18.000,00	216.000,00

Valor total anual: R\$216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

ANEXO II

00000.0.02140002023.000129.0024 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 165/2024

Valor de Mercado

1.0 – DADOS PRELIMINARES

1.1 REFERÊNCIA

OFÍCIO Nº 42968/2024/GAB/PRESI/FETEC – NUP 9.302129/2024

2.0 – OBJETO

2.1. DESCRIÇÃO FÍSICA DO TERRENO

O imóvel em questão está localizado no lote de terra urbano nº 514 (ant. 010), Quadra nº 057 (ant. 128-C), Bairro São Vicente, Zona 03.

2.1 – DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total: 1.045,15m² - Matrícula CRI Nº 305;
 Área do galpão: 880,90m² - Conforme planta fornecida pelo proprietário
 Áreas Edificadas: 120,23m² - Conforme planta fornecida pelo proprietário;
 Domínio Útil: FRANCISCA RUFINO DO VALE.

3.0 – OBJETIVO

Elaborar Laudo de Avaliação para subsidiar o valor locatício do imóvel localizado na Av. Ville Roy, Nº 8140, Bairro São Vicente, para atender as necessidades da Fundação de Educação, Turismo, Esporte e Cultura – FETEC.

4.0 – CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O Imóvel avaliando encontra-se localizado em local de alta valorização imobiliária, de uso comercial, dotado de toda infraestrutura urbana: pavimentação, sistema de abastecimento de água potável, esgoto sanitário, drenagem pluvial, rede elétrica, telefonia, transporte coletivo, coleta de lixo, iluminação pública, com vizinhança à exploração comercial, e acesso próximo a supermercados, escolas, clínicas médicas, comércio em geral.

4.1. DESCRIÇÃO TÉCNICA E CONSTRUTIVA

Trata-se de um lote urbano com um galpão construído em alvenaria, e acabamento com massa corrida e pintura, piso interno de concreto, sem forro. Depósito e escritórios construídos em alvenaria, com esquadrias de ferro e vidro, forro em PVC e piso cerâmico. Banheiros revestidos de cerâmica, com portas metálicas e forro em PVC. Cobertura da edificação em telha metálica.

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
 DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16
 LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3862B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
 DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

00000.0.02140032024.000129/2024 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

5.0 – METODOLOGIA APLICADA

Utilizamos o Método Comparativo, conforme a norma NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, através da análise das características e atributos influenciáveis na formação do valor, sempre que houver aplicativos semelhantes ao imóvel avaliando.

5.1. DA PESQUISA DE DADOS E VALORES

Na busca do valor de mercado para o terreno avaliando, se pesquisou no mercado imobiliário local, as ofertas de negócios durante o mês de julho de 2024 e que guardam semelhanças de características físicas, econômicas e de localização com o lote avaliando.

5.2 AMOSTRAS DA PESQUISA

Os levantamentos relativos à coleta de informações de terrenos em oferta na região próxima do imóvel em anúncios das imobiliárias da cidade. Indicam os seguintes componentes para a composição do presente Laudo de Avaliação.

AMOSTRA 01	Endereço: Rua Sizenando C. Cavalcante, S/N Bairro Jardim Floresta
Valor Anunciado: R\$ 270.000,00	
Área do Lote: 480,00 m²	
Valor do m²: RS 565,50	
Anunciante: RL Imóveis CRECI 120 PJ (95) 3224-7998	
Fonte: Site - https://rlimob.com.br/im%C3%B3vel/terreno-para-venda-rua-sizenando-c-cavalcante-s-n-jardim-floresta-apto-a-financiamento/ , acessado em julho de 2024.	

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16
LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3562B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

00000.0.02140032024.002129/2024 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

AMOSTRA 02	Endereço: Rua Leôncio Barbosa, S/Nº Bairro Caimbé
Valor Anunciado: R\$ 450.000,00	
Área do Lote: 594,12 m²	
Valor do m²: R\$ 757,42	
Anunciante: RL Imóveis CRECI 120 PJ (95) 3224-7998	
Fonte: Site - https://rlimob.com.br/im%C3%B3vel/terreno-a-venda-rua-leoncio-barbosa-bairro-caimbe/ , acessado em julho de 2024.	

AMOSTRA 03	Endereço: Av. Mário Homem de Melo, S/Nº Bairro Liberdade
Valor Anunciado: R\$ 675.000,00	
Área do Lote: 357,00 m²	
Valor do m²: R\$ 1.890,76	
Anunciante: Imobiliária RICC CRECI 231 (95) 3626-1726	
Fonte: Site - https://www.imobiliariaricc.com.br/imovel/terreno-boa-vista-357-m/TE0207-AEN?from=sale , acessado em julho de 2024.	

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16
LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3562B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

00000.0.0214002023 202412302524 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

AMOSTRA 04	Endereço: Av. Princesa Isabel, S/Nº Bairro Jardim Floresta
Valor Anunciado: R\$ 460.000,00	
Área do Lote: 566,60 m²	
Valor do m²: RS 811,86	
Anunciante: RL Imóveis CRECI 120 PJ (95) 3224-7998	
Fonte: Site - https://rimob.com.br/im%C3%B3vel/terreno-para-venda-avenida-princesa-isabel-s-n-jardim-floresta/ , acessado em julho de 2024.	

AMOSTRA 05	Endereço: Sem Identificação de Logradouro Bairro Tancredo Neves
Valor Anunciado: R\$ 350.000,00	
Área do Lote: 604,00m²	
Valor do m²: RS 579,47	
Anunciante: Edson de Araújo Silva CRECI 324 (95) 98400-2291	
Fonte: Site - https://www.edsonsilvaimobiliaria.com.br/347/imoveis/venda-terreno-boa-vista-rr , acessado em julho de 2024.	

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16
LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3862B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

00000.0.0214002023.000129.0524 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

5.2 TABELA MATRIZ PARA HOMOGENEIZAÇÃO (H)

AMOSTRA	ÁREA M ²	VALOR R\$/M ²	FATORES			VALOR (H)
			Fo	Ft	Fa	R\$/M ²
01	480,00	565,50	0,9	1,00	0,907	459,33
02	594,12	757,42	0,9	1,00	0,932	635,21
03	357,00	1.890,76	0,9	1,00	0,874	1.487,87
04	566,60	811,86	0,9	1,00	0,926	676,84
05	604,00	579,47	0,9	1,00	0,934	486,97

5.3 Média das amostras homogeneizada – R\$ 749,24

Onde:

*Fator de Oferta (Fo): Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa /elasticidade da oferta;

*Fator Localização (Ft): O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação, utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação: $Ft = Ia/Ic$, onde Ft = Fator de Transposição, Ia = índice local do avaliando e Ic = índice local dos comparativos. O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local.

Obs. Vale ressaltar que para as amostras coletadas aplicamos o fator 1,00, considerando terrenos com as mesmas características de localização.

*Fator de Área (Fa): fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado para os terrenos menores,

aplicado através da seguinte equação: $Fa = \left(\frac{Ap}{Ar}\right)^{1/8}$, onde Fa = Fator Área, Ap = área do terreno de pesquisa, Ar = área do terreno de referência.

6.0 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

6.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

Memória de cálculo para (VM ² T)	Cálculo do Terreno (VT)
$VM^2T = VM2L \times S \times P \times T$	$VT = AT \times VM^2T$
$VM^2T = 749,24 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00$	$VT = 1.045,15 \times 824,16$
$VM^2T = R\$ 824,16$	$VT = R\$ 861.375,00$

*Coeficientes corretivos para o imóvel avaliando:

Situação do Terreno (S): Esquina – Duas frentes – 1,10; Uma frente – 1,00; Encravado/Vila – 0,80.

Pedologia do Terreno (P): Alagado – 0,60; Inundável – 0,70; Rochoso – 0,80; Normal – 1,00; Arenoso – 0,90; Combinação dos Demais – 0,80.

Topografia do Terreno (T): Plano – 1,00; Aclive – 0,90; Declive – 0,70; Topografia irregular – 0,80.

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3662B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

00000.0.02140032024.0001219/2024 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

6.2 CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Para o valor da benfeitoria, consideramos o Custo Unitário Básico – CUB/ Roraima – Maio de 2024, em seguida aplicamos o cálculo da depreciação: pelo método do critério de ROSS-HEIDECKE, conforme parâmetros a seguir:

6.2.1 EDIFICAÇÃO

- i) Idade aparente do Imóvel: 02 (dois) anos;
- ii) Vida útil do tipo de imóvel: 70 anos, estabelecido por Bureau of Internal Revenue;
- iii) Estado de Conservação: Letra (D) Entre regular e reparos simples;
- iv) Localização: Bairro São Vicente;
- v) Valor do m² da edificação: Padrão Normal – Comercial Salas e Lojas – CSL-8 – (CUB/MAIO-2024) – **RS 2.332,05**;
- vi) Idade em vida: 2,85%, adota-se 4,00% - Tabela Ross-Heidecke;
- vii) Área total construída: **120,23m²**

Memória de cálculo para o coeficiente de depreciação (Cde)

$$Cde = \frac{100 - it}{100}$$

Cálculo

$$Cde = \frac{100 - 10,00}{100} = 0,90$$

Cde = coeficiente de depreciação.

It = índice retirado da tabela de Rossi-Heidecke para o estado "D" – Entre regular e reparos simples; Idade em vida aparente de 02 anos; vida útil de 70 anos e o ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Letra D) chega-se ao fator de depreciação it=10,00%.

Logo,

Memória de cálculo do valor do Imóvel avaliando (Ve)

$$Ve = Ac \times V/m^2$$

$$Ve = 120,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.332,05$$

$$Ve = \text{R\$ } 280.382,37$$

Cálculo do valor do imóvel depreciado (Ved)

$$Ved = Vn \times Cde$$

$$Ved = 280.382,37 \times 0,90$$

$$Ved = \text{R\$ } 252.344,13$$

6.2.2 GALPÃO

- i) Idade aparente do Imóvel: 02 (dois) anos;
- ii) Vida útil do tipo de imóvel: 70 anos, estabelecido por Bureau of Internal Revenue;
- iii) Estado de Conservação: Letra (D) Entre regular e reparos simples;
- iv) Localização: Bairro São Vicente;
- v) Valor do m² da edificação: Padrão Galpão Industrial – GI – (CUB/MAIO-2024) – **RS 2.078,38**;

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
 DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3562B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
 DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

00000.0.0214002023.000129.00524 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

- vi) Idade em vida: 2,85%, adota-se 4,00% - Tabela Ross-Heidecke;
vii) Área total construída: **880,90m²**

**Memória de cálculo para o coeficiente de
depreciação (Cde)**

$$Cde = \frac{100 - it}{100}$$

Cálculo

$$Cde = \frac{100 - 10,00}{100} = 0,90$$

Cde = coeficiente de depreciação.

It = índice retirado da tabela de Rossi-Heidecke para o estado "D" – Entre regular e reparos simples; Idade em vida aparente de 02 anos; vida útil de 70 anos e o ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Letra D) chega-se ao fator de depreciação it=10,00%.

Logo,

**Memória de cálculo do valor do Imóvel
avaliando (Ve)**

$$Ve = Ac \times V/m^2$$

$$Ve = 880,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.078,38$$

$$Ve = \text{R\$ } 1.830.844,94$$

**Cálculo do valor do imóvel depreciado
(Ved)**

$$Ved = Vn \times Cde$$

$$Ved = 1.830.844,94 \times 0,90$$

$$Ved = \text{R\$ } 1.647.760,45$$

7.0 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO: TERRENO + EDIFICAÇÕES

Valor do Terreno:	R\$ 861.375,00
Valor da Edificação:	R\$ 252.344,13
Valor do Galpão:	R\$ 1.647.760,45
Valor Total:	R\$ 2.761.479,58

8.0 – ENCERRAMENTO

Esta avaliação tomou por base a localização do terreno e as características da edificação, levando em consideração as pesquisas obtidas por meio eletrônico nos sites de imobiliárias locais de vendas de terrenos em ofertas no seu entorno, no mês de julho de 2024. Portanto, esta comissão informa que o valor de mercado importado é de R\$ 2.761.479,58 (dois milhões setecentos e sessenta e um mil quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e oito centavos).

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3862B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

00000.0.02140002023.000129.0524 - 00000.9.312468/2024



EMPRESA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E HABITACIONAL
EMHUR

A estimativa do aluguel mensal é normalmente calculada a partir de um percentual sobre o valor de mercado. Embora esse percentual padrão seja 1%, os valores podem ser inferiores ou superiores, podendo sofrer pequenas variações superiores e inferiores que servirão como margem de negociação. Esta comissão **sugere** que essa base de cálculo seja de 1% sobre o valor de mercado. Vale ressaltar que o compromisso da CAI se limita em atribuir um valor para o imóvel para que sirva de comparação entre os preços da proposta e do mercado. Nós demonstramos o ponto de vista do mercado imobiliário no momento da elaboração do laudo considerando a dinâmica local por meio do método comparativo de preços e do Custo Unitário Básico da Construção (CUB/m²). Não consideramos, por exemplo, a necessidade do aluguel. Ao justificar a necessidade do aluguel o valor normalmente sofre variações superiores, entretanto apenas a Secretaria de origem consegue elaborar tal justificativa.

Por esse motivo a CAI tem adotado em seus laudos o percentual sugerido de 1% do valor do imóvel como aluguel mensal, entendendo que este é um valor padrão de mercado, mas que pode ser alterado se for bem justificado.

Boa Vista-RR, 03 de julho de 2024

ASSINADO ELETRONICAMENTE
Andresa Fernandes Lima da Silva
 PORTARIA/PRESI/Nº 166/21
 Membro CAI

ASSINADO ELETRONICAMENTE
Jonathan de Almeida Vizzoni
 PORTARIA/PRESI/Nº 279/15
 Membro CAI

Empresa de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – EMHUR | Av. Getúlio Vargas, 5105 – Centro



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDRESA FERNANDES LIMA DA SILVA EM 03/07/2024 14:21:03
 DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HANNA DHAYNA OLIVEIRA GONÇALVES EM 12/07/2024 15:26:16
 LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 3862B7A66

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
 DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 9783FE13D



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA VISTA
FUNDAÇÃO DE EDUCAÇÃO, TURISMO, ESPORTE E CULTURA DE BOA VISTA
SETOR DE COMPRAS

ANEXO III

00000.0.030217/2024 (VOLUME 1) - 00000.9.475965/2024



PROPOSTA DE PREÇO

Item	Descrição	Valor Total	Valor por extenso
1	Galpão situado na Avenida Ville Roy, 8140, São Vicente, Boa Vista-RR, medindo cerca de 1040 m². Composto por escritório com 2 salas, 3 banheiros, armazém, doca.	R\$ R\$18.000,00	Dezoito mil reais

Sendo o valor do aluguel mensal de R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais), pelo prazo de contratação de 12 (doze) meses, totalizando assim o valor de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais) anual, com reajuste pelo IGP-M a cada 12 (doze) meses e contratação.

Obs.: Prazo da validade da proposta: 60 dias

Boa Vista, RR, 26 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
JOSIEL NEVES DA SILVA
 Data: 27/09/2024 09:30:41 -0500
 Verifique em <https://validar.br.gov.br>

JOSIEL NEVES DA SILVA
SÓCIO - PROPRIETÁRIO



Lei Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavieta.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 9818F918C

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JOSÉ DIEGO DA SILVA EM 11/10/2024 13:00:03
 DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCIANA BATISTA CARNEIRO EM 11/10/2024 12:17:09

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavieta.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 9783FE13D