

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

A presente contratação tem por objeto a locação de 1 (um) imóvel urbano, situado no município de Maringá/PR, Rua Marques de Abrantes nº 47 – zona 07, destinado ao funcionamento do Complexo Social e da Coordenação Regional da Polícia Penal de Maringá.

O imóvel indicado, está registrado sob a matrícula nº 5.651, com terreno de 285 m² e edificação composta por três pavimentos, dois deles com área de 220,50 m² cada e um com 209,52 m², totalizando 650,62 m² de área útil. O imóvel conta com cozinha, refeitório, banheiro com acessibilidade, salas administrativas, e sala de reunião. Está localizado na Zona 07, em área próxima ao centro da cidade e ao terminal urbano, dispondo de instalações de energia elétrica, telefonia, rede lógica e rede de esgoto adequadas às necessidades operacionais.

O espaço permitirá a continuação da centralização das estruturas do Complexo Social de Maringá sendo a Central Integrada de Alternativas Penais (CIAP), o Núcleo de Apoio ao Monitorado (NAM) e o Escritório Social, bem como da sede da Coordenação Regional da Polícia Penal, contemplando sua assessoria e os setores administrativos de Recursos Humanos, Central de Vagas e Central de Administração e Finanças.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel urbano para uso institucional	Mês	60	R\$ 12.000,00	R\$ 720.000,00

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Tipo de construção: Alvenaria

Tipo de imóvel: Imóvel urbano – uso institucional/comercial

Área do terreno: 285 m²

Área construída: 650,62

Área alugada: 650,62

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem como objetivo assegurar a continuidade e a eficiência das atividades desempenhadas pelo Complexo Social de Maringá, formado pela Central Integrada de Alternativas Penais (CIAP), Núcleo de Apoio ao Monitorado (NAM) e Escritório Social e pela sede da Coordenação Regional, que abrange a Central Regional de Administração e Finanças, Central Regional de Recursos Humanos e Central de Vagas Regional.

Essas estruturas são essenciais para a execução das políticas públicas de reintegração social, monitoramento de apenados e gestão administrativa das unidades penais da região. Atualmente, estão instaladas em imóvel locado por meio do Contrato nº

243/2020, o qual atingirá o prazo máximo legal de vigência (60 meses) em 06 de agosto de 2025, não sendo passível de nova prorrogação, conforme a legislação vigente.

A extinção do Patronato em 2019 e a ausência de espaços públicos adequados tornaram imprescindível a locação de imóvel para assegurar ambiente físico condizente com as atribuições institucionais. Desde então, as estruturas vêm funcionando de forma integrada, o que trouxe expressivos ganhos operacionais, como a otimização de fluxos de trabalho, maior controle das demandas das 03 unidades penais, 14 cadeias públicas, 1 unidade de progressão, 2 complexos sociais e 2 centros de monitoração eletrônica, além de melhorias no atendimento aos usuários do sistema penal.

Diante da iminência do encerramento contratual e da inexistência de solução alternativa viável no curto prazo — como aquisição, construção ou cessão de imóvel público —, a locação de novo imóvel existente e já adaptado é a única solução capaz de assegurar a continuidade ininterrupta dos serviços prestados.

2.1 **A motivação para as especificações técnicas exigidas:**

As especificações técnicas foram definidas com base nas necessidades operacionais dos setores envolvidos e nas experiências acumuladas ao longo dos últimos anos, desde a centralização das atividades em único local. A definição dos critérios técnicos buscou garantir:

- Espaço físico suficiente para o funcionamento simultâneo de diversos setores administrativos e operacionais;
- Ambiente acessível ao público e aos servidores, com atenção à legislação de acessibilidade (rampas, banheiros adaptados, corredores amplos etc.);
- Ambientes reservados e adequados para atendimento individualizado, especialmente considerando a natureza sensível dos atendimentos realizados a monitorados, egressos do sistema penal e seus familiares;
- Infraestrutura compatível com as necessidades administrativas, rede lógica e elétrica dimensionadas para uso de equipamentos de informática, telefonia e climatização;
- Localização em região central ou de fácil acesso (Zonas 01, 04, 05 ou 07), próxima a terminais de transporte público, garantindo acessibilidade à população atendida.

Esses critérios foram definidos com base no histórico de funcionamento do Complexo e nas características da atual sede, que vem atendendo de forma satisfatória as demandas desde 2020. A manutenção de um padrão mínimo de estrutura é indispensável para assegurar a continuidade da prestação do serviço com eficiência, eficácia e efetividade.

Após análise técnica das soluções disponíveis no mercado, conclui-se que a

locação de imóvel existente é a única alternativa viável para atender, em tempo hábil e com adequação técnica e econômica, a necessidade pública apresentada.

A aquisição ou construção de imóvel próprio foram descartadas devido ao elevado custo, ao longo prazo necessário para conclusão dos processos e à não adequação à urgência da demanda. A cessão de imóvel público também se mostrou inviável diante da inexistência de opções disponíveis nas regiões indicadas.

Dentre os imóveis pesquisados, a proposta apresentada pelo atual locador — Ekos Negócios Imobiliários Ltda — revelou-se a mais vantajosa, tanto pela adequação às exigências técnicas quanto pelo valor inferior ao praticado no mercado, conforme demonstrado na tabela comparativa constante do Estudo Técnico Preliminar. Ressalta-se, ainda, que a continuidade no mesmo imóvel elimina custos de desmobilização, mudanças, reformas e novas adaptações, o que contribui para a economicidade da contratação.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Locação de imóvel, pelo período mínimo de 60 (sessenta) meses e máximo de 120 (cento e vinte) meses, para abrigar o Complexo Social e a Sede da Coordenação Regional de Maringá, conforme especificações técnicas constantes do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

A contratação com vigência de longo prazo busca garantir a continuidade e a eficiência dos serviços sociais e administrativos prestados, assegurando estabilidade operacional e condições adequadas para o pleno desempenho das atividades da unidade. A fixação de um prazo mínimo de 60 meses evita mudanças frequentes de sede, preservando a regularidade dos atendimentos à população e das ações institucionais.

Por outro lado, o prazo máximo de 120 meses amplia a previsibilidade na gestão pública, permitindo à Administração melhor planejamento orçamentário e financeiro. Além disso, essa flexibilidade contratual oferece oportunidade para negociação de condições mais vantajosas junto ao locador, como descontos, benfeitorias e responsabilidades pela manutenção do imóvel.

A locação nesse formato está em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos administrativos, garantindo segurança jurídica às partes envolvidas e estabilidade contratual. O contrato poderá conter cláusulas de revisão periódica de valores, conforme índices oficiais, e exigência de que o imóvel atenda plenamente às necessidades de infraestrutura, acessibilidade, segurança e demais requisitos técnicos indispensáveis ao funcionamento adequado da unidade.

Trata-se, portanto, de uma solução estratégica, que assegura economicidade, eficiência administrativa e atendimento contínuo aos serviços prestados, equilibrando as necessidades operacionais com as exigências legais e as condições do mercado imobiliário.

3.1 A manutenção do referido imóvel, se dará conforme especificado na minuta contratual.

4. PESQUISA DE PREÇOS:

A formação do valor estimado da locação baseou-se em pesquisa de mercado realizada com imóveis de características semelhantes, localizados nas imediações da região pretendida, conforme registrado na Ficha C do Anexo IX (fls77 mov 35)

O valor médio do mercado imobiliário apurado foi de R\$ 19,62 por m², resultando em valor estimado de locação de R\$ 12.763,67 para o imóvel proposto, com área construída de 650,62 m².

Conforme o Parecer Técnico constante da Ficha D (fls 93 mov 36), o valor de R\$ 12.000,00 proposto pelo proprietário representa uma economia de aproximadamente 5,98% em relação à média de mercado, sendo considerado compatível e vantajoso para a Administração, situando-se dentro do campo de arbítrio de até 15%, previsto nas orientações técnicas.

A vistoria técnica foi realizada in loco por engenheira civil da Administração, com validação da conformidade do imóvel às exigências legais, inclusive quanto à acessibilidade, segurança e infraestrutura básica.

5. SUSTENTABILIDADE:

O imóvel proposto para locação foi vistoriado tecnicamente e apresenta infraestrutura adequada para uso imediato, com abastecimento de água, rede de esgoto e drenagem pluvial funcionais, conforme registrado nas Fichas A e D. As ressalvas identificadas foram classificadas como de impacto mínimo e serão sanadas pelo proprietário, não havendo impacto ambiental relevante.

Durante a vigência contratual, a Administração Pública adotará práticas de sustentabilidade na utilização do imóvel, conforme determina o art. 363 do Decreto nº 10.086/2022, incluindo:

- **Uso racional da água tratada**, sendo que manutenções preventivas e corretivas de torneiras e válvulas serão de responsabilidade do locatário
- **Coleta seletiva de resíduos recicláveis**, incluindo a separação na fonte geradora e destinação às associações e cooperativas de catadores, nos termos do Decreto Estadual nº 4.167/2009;

- **Destinação ambientalmente adequada de pilhas e baterias inservíveis**, em conformidade com a Lei Estadual nº 16.075/2009 e normas da ABNT (NBR 10004 e correlatas);
- **Utilização de produtos de limpeza com menor impacto ambiental**, em conformidade com regulamentações da ANVISA e diretrizes da Agenda Ambiental na Administração Pública (A3P);
- **Redução do consumo de energia elétrica**, com incentivo ao uso racional de aparelhos, iluminação em LED e desligamento de equipamentos fora do horário de expediente;
- **Digitalização de processos e redução do uso de papel**, visando a diminuição de resíduos e do consumo de insumos gráficos;
- **Separação e destinação de resíduos de pequenos reparos ou manutenção predial**, sempre que necessário, com observância das normas ambientais aplicáveis.

6. **CONTRATAÇÃO DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE:**

Não se aplica, a determinação do art. 26 da Lei Complementar nº 163 de 29 de Outubro de 2013, publicada no Diário Oficial nº. 9075 de 29 de Outubro de 2013, por tratar-se de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, conforme inciso IV do art.49 da LC nº 123/2006.

7 **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

- 7.1 O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos:
- 7.2 Área útil mínima de 600 m²;
- 7.3 Localização preferencial nas regiões Zona 01, Zona 04, Zona 05 ou Zona 07, no município de Maringá;
- 7.4 Boa acessibilidade, inclusive para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- 7.5 Salas administrativas existentes ou adaptáveis, com divisórias reversíveis;
- 7.6 Sala exclusiva para a Coordenação Regional e para o Complexo Social;
- 7.7 Disponibilidade de, no mínimo, 10 salas administrativas;
- 7.8 Banheiros em quantidade compatível com o número de usuários;
- 7.9 Imóvel com dois andares, permitindo a separação física entre o atendimento ao

público do Complexo Social (CIAP, NAM, Escritório Social) e a área administrativa da Coordenação Regional;

7.10 Cozinhas com refeitório para uso dos servidores.

7.11 Além das condições estruturais mínimas, foram identificadas necessidades de manutenções prediais corretivas, conforme parecer técnico (Anexo X):

7.11.1 Retoque de pintura no 1º e 2º pavimentos; Pintura geral no 3º pavimento;

7.11.2 Reparo da válvula do banheiro PCD

7.11.3 Tratamento/correção de infiltrações no depósito do 1º pavimento;

7.11.4 Recuperação do piso de taco no 3º pavimento (incluindo lixamento e aplicação de sinteco);

7.11.5 Instalação de luminárias, tomadas e interruptores no 3º pavimento;

7.11.6 Instalação de tampa de vaso sanitário no lavabo do 3º pavimento;

7.11.7 Substituição do piso da varanda do 3º pavimento;

7.11.8 Recuperação ou substituição de todas as portas de madeira do 3º pavimento;

7.11.9 Recuperação das portas de ferro do 3º pavimento;

7.11.10 Instalação de piso cerâmico em ambientes determinados no 3º pavimento;

7.11.11 Substituição da tampa do vaso sanitário do banheiro do 3º pavimento;

7.11.12 Tratamento/impermeabilização do piso do poço de luz 2 no 3º pavimento;

7.11.13 Construção de novo banheiro completo (piso, azulejos, louças e metais sanitários) no 3º pavimento;

7.11.14 Troca integral do piso da cozinha e da área de serviço, e parcial dos azulejos da cozinha no 3º pavimento;

7.11.15 Instalação de tomadas na cozinha do 3º pavimento;

7.11.16. Instalação de bancadas, pia, cuba e armários na cozinha do 3º pavimento;

7.11.17 Substituição do toldo da área externa da área de serviço do 3º pavimento;

7.11.18 Pintura geral da área externa de acesso à área de serviço do 3º pavimento.

Os serviços de manutenção predial corretiva deverão ser concluídos até a data da assinatura do contrato.

7.12 O proprietário deverá apresentar o Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB).

8. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO E DO CONTRATANTE:

As partes obrigam-se a adotar todas as providências a seu cargo para a fiel execução deste Contrato.

8.1 O LOCADOR obriga-se a:

Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (exemplo: rede elétrica; rede hidráulica; rede lógica; telefonia; acessibilidade, e outros afins).

8.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

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

8.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

8.5 Fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

8.6 Executar obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.

8.7 Realizar pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.

8.8 Executar obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

8.9 Realizar instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.

8.10 Pagar os impostos e taxas (inclusive IPTU) e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

8.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

8.12 Providenciar o Certificado de Vistoria e Licenciamento do Corpo de Bombeiros e atualizações subsequentes.

8.13 Apresentar Laudo Circunstanciado, no qual deverá comprovar a solidez da edificação, e condições técnicas de aceitação do imóvel para locação pelo Estado, caso a edificação não esteja averbada no respectivo documento cartorial. Este Laudo deverá ser emitido por profissional habilitado pelo CREA/PR ou CAU/PR, acompanhado de ART ou RRT referente ao Laudo.

8.14 Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na assinatura do presente Contrato.

8.15 Os serviços de manutenção predial corretiva que constam no relatório do anexo IX PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDIFICAÇÃO, CONSTATAÇÃO DE ANOMALIAS - deverão ser concluídos até a data da assinatura do contrato

8.16 Retoque de pintura no 1º e 2º pavimentos; Pintura geral no 3º pavimento;

8.17 Reparo da válvula do banheiro PCD;

8.18 Tratamento/correção de infiltrações no depósito do 1º pavimento;

8.19 Recuperação do piso de taco no 3º pavimento (incluindo lixamento e aplicação de sinteco);

8.20 Instalação de luminárias, tomadas e interruptores no 3º pavimento;

8.21 Instalação de tampa de vaso sanitário no lavabo do 3º pavimento;

8.22 Substituição do piso da varanda do 3º pavimento;

8.23 Recuperação ou substituição de todas as portas de madeira do 3º pavimento;

8.24 Recuperação das portas de ferro do 3º pavimento;

8.25 Instalação de piso cerâmico em ambientes determinados no 3º pavimento;

8.26 Substituição da tampa do vaso sanitário do banheiro do 3º pavimento;

8.27 Tratamento/impermeabilização do piso do poço de luz 2 no 3º pavimento;

8.28 Construção de novo banheiro completo (piso, azulejos, louças e metais sanitários) no 3º pavimento;

8.29 Troca integral do piso da cozinha e da área de serviço, e parcial dos azulejos da cozinha no 3º pavimento;

8.30 Instalação de tomadas na cozinha do 3º pavimento;

8.31 Instalação de bancadas, pia, cuba e armários na cozinha do 3º pavimento;

8.32 Substituição do toldo da área externa da área de serviço do 3º pavimento;

8.33 Pintura geral da área externa de acesso à área de serviço do 3º pavimento.

8.35 O LOCATÁRIO obriga-se a:

8.36 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado na Cláusula Terceira do Contrato.

8.37 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu

8.38 Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Parecer Técnico – Locação de Imóvel, que passa a fazer parte do integrante do Contrato de Locação

8.39 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

8.40 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes, prepostos ou fenômenos da natureza (chuva, tempestade, chuva de granizo, vendaval, enchente, deslizamento, queda de árvore, desabamento de cobertura e outros).

8.41 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

8.42 Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.

8.43 Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.

8.44 Realizar a limpeza, conservação e pintura das fachadas, instalações e dependências do imóvel (exemplo: manutenção do jardim, desinsetização, desratização controle de pragas, descupinização, sanitização; e outros afins).

8.45 Proceder com a manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança (exemplo: limpeza de caixa d'água,

calhas, ralos, caixa de gordura, fossa, ar-condicionado; manutenção de portão eletrônico e de ar-condicionado; recarga de extintores; troca de reatores e de lâmpadas; manutenção de persianas e cortinas; manutenção/substituição de portas, fechaduras, vidros, esquadrias, tomadas, interruptores, torneiras, chuveiros, vaso sanitário e descarga; e outros afins).

8.46 Efetuar a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas.

8.47 Permitir o acesso do LOCADOR ou por seu mandatário para que vistorie o imóvel sempre que necessário, mediante combinação prévia de dia e hora.

8.48 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

8.49 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, diretamente à administração do condomínio. Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

8.50 Entregar ao LOCADOR, até o final de janeiro de cada ano, o comprovante relativo ao imposto de renda retido na fonte sobre o aluguel, se for o caso.

8.51 Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR.

8.52 Permitir o acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.

8.53 Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda.

9. FORMA DE PAGAMENTO:

9.1 Os pagamentos serão feitos no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da apresentação do recibo/fatura devidamente atestado e do Certificado de Regularidade Fiscal (CRF), emitido por meio do Sistema de Gestão de Materiais, Obras e Serviços – GMS, destinado a comprovar a regularidade com os Fiscos Federal, Estadual (inclusive do Estado do Paraná para licitantes sediados em outro Estado da Federação) e Municipal, com o FGTS, INSS e negativa de débitos trabalhistas (CNDT), ou na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais, observadas as disposições deste Termo de Referência.

9.2 Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos exigidos, bem como enquanto não forem sanadas irregularidades eventualmente constatadas no recibo/fatura ou no cumprimento de obrigações contratuais.

9.3 Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor, dos dados da conta-corrente junto à instituição financeira Contratada pelo Estado, conforme o disposto no Decreto Estadual n.º 4.505/2016, ressalvadas as exceções previstas no mesmo regulamento;

9.4 O pagamento pela locação deverá estar em compatibilidade com as obrigações assumidas e deverá ser efetuado mediante a apresentação de recibo/fatura, devidamente atestada e aprovada pela Administração, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Estadual nº 10.086/2022, observado ainda os seguintes procedimentos:

9.5 O recibo/fatura será obrigatoriamente acompanhada das seguintes comprovações:

9.6 Da regularidade fiscal, constatada através de consulta "on-line" ao Sistema de Gestão de Materiais Obras e Serviços – GMS/SEAP/DEAM, através do módulo Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná, nominalmente Certificado de Regularidade de Situação Fiscal (CRF), ou na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sites eletrônicos oficiais.

9.7 O recibo ou fatura deverá obrigatoriamente apresentar a descrição da locação, mês de referência, período a ser pago, valor total do pagamento pretendido, nomes e CPF dos Locadores e Procurador, se for o caso;

9.8 Os recibos ou faturas deverão ser apresentadas em moeda corrente nacional.

9.9 Nenhum pagamento será efetuado enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe tenha sido imposta pelo locatário, em decorrência de penalidade ou inadimplência, nos termos da legislação vigente e deste Termo de Inexigibilidade.

9.10 No caso de ser constatada irregularidade de natureza formal ou de prazo nos recibos ou na documentação apresentada, a LOCATÁRIA deverá formalizar expediente com os fundamentos da devolução dos documentos enviados ao LOCADOR, para as devidas correções e a documentação será considerada como se não tivesse sido apresentada;

9.11 Ocorrendo esta hipótese, o prazo de pagamento será automaticamente postergado, considerando-se novo prazo de 10 (dez) dias úteis após a solução das respectivas pendências;

9.12 A LOCATÁRIA verificará as condições de habilitação do LOCADOR, nos termos da legislação pertinente, sendo que as certidões que estiverem vencidas deverão ser apresentadas pelo LOCADOR, com prazo de validade em conjunto com o recibo ou fatura, para que, só então, seja efetuado o pagamento correspondente por meio de crédito na conta-corrente bancária indicada pelo LOCADOR, até o 10º (décimo) dia útil do mês

subsequente ao da apresentação do recibo.

10. REAJUSTE:

10.1 O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada doze meses contados da assinatura do contrato ou do último reajuste ou revisão de equilíbrio econômico e financeiro, pela variação do IGP-DI ou substitutivo.

10.2 O reajuste será efetuado por apostila ao contrato, de forma automática, independente de solicitação do locador, e calculado com base na variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

10.3 O reajuste será concedido mediante simples apostila, conforme dispõe o art. 136 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

11. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

11.1 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA:

11.1.2 Cédula de Identidade, no caso de pessoa física.

11.1.3 Registro comercial, no caso de empresa individual. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País.

11.1.4 Procuração do representante legal, se for o caso.

11.2 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

11.2.1 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

11.2.2 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

11.2.3 Certificado de regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;

11.2.4 Certidões de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta de Débitos

relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão relativa a Contribuições Previdenciárias); Fazenda Estadual (inclusive do Estado do Paraná para licitantes sediados em outro Estado da Federação); e Fazenda Municipal sede ou domicílio; e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei Federal nº 12.440/2011;

11.2.5 Extrato do GMS Ocorrências;

11.2.6 Consulta ao cadastro nacional de empresas inidôneas e suspensas CEIS;

11.2.7 Consulta ao CADIN do Estado do Paraná, observadas, quando for o caso, as hipóteses do artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei Estadual nº 18.466/2015;

11.2.8 Declaração do cumprimento do disposto no inc. XXXIII do art. 7º da Constituição Federal; Declaração de cumprimento dos requisitos do Decreto Estadual nº 2.485/2019 (de inexistência de fato impeditivo, de não utilização de mão de obra de menores); Declaração de atendimento à política ambiental de contratação sustentável; Declaração de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da previdência social conforme inc. IV do art. 63 da Lei Federal nº 14.133/2021; Declaração de ciência da disponibilização de dados em consonância com a lei geral de proteção de dados – LGPD;

11.2.9 Eventuais informações/certidões vencidas no registro cadastral deverão ser supridas pela apresentação do respectivo documento atualizado.

11.2.10 Todos os documentos apresentados deverão identificar o locador, com a indicação do nome empresarial e o CNPJ da matriz, quando a locadora for a matriz, ou da filial, quando a locadora for a filial(salvo para os documentos que são emitidos apenas em nome da matriz).

Justificativa: Os documentos exigidos guardam estrita observância com os art. 62 a 70 da Lei Federal de nº 14.133/2021, e pertinência com o objeto deste Termo de Referência, ou seja, os documentos que comprovem a habilitação e a qualificação mínima indispensável à execução do objeto do futuro contrato de locação, a sua definição mínima visa precisamente desburocratizar o processo, respeitar a privacidade do contratado, acelerar a contratação.

12. ALTERAÇÃO SUBJETIVA:

12.1. É admissível a continuidade do contrato administrativo quando houver fusão, cisão ou incorporação do Locador com outra pessoa jurídica, desde que:

12.1.1 Sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original;

12.1.2 Sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; e

12.1.3 Não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

12.2. A alteração subjetiva a que se refere o item 12.1 deverá ser formalizada por termo aditivo ao contrato.

13. CONTROLE DA EXECUÇÃO:

13.1 O prazo de entrega das chaves é de imediato, contados da assinatura do contrato de locação de imóvel.

13.2 Locação do imóvel localizado no endereço constante no Item 1 deste Termo de Referência, o qual será recebido com a entrega das chaves, nos termos e condições estipuladas neste Termo de Referência.

13.3 O imóvel será recebido provisoriamente no prazo de 10 (dez) dias, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência.

13.4 O bem poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser sanadas eventuais discrepâncias no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da notificação do locador, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

13.5 O objeto será definitivamente no prazo de 30 dias, contados do recebimento provisório, após a verificação da qualidade e consequente aceitação mediante termo circunstanciado.

13.6 Na hipótese de a verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

13.7 O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade do locador pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

13. VIGÊNCIA

O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogado por meio de Termo Aditivo, por um ou mais períodos, desde que

satisfeitos os requisitos do art. 585 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

14. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Órgão Orçamento: 39 - Secretaria de Estado da Segurança Pública

Unidade Orçamentária: 3917 - Departamento Penitenciário

Programa de trabalho: F.06.421.30. 8383 - Gestão do Sistema Penitenciário

Natureza: 339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

Subitem da despesa: 10 – Locação de Imóveis

Fontes: 500/501

15. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A despesa relativa à contratação pretendida encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025, em consonância com os objetivos do Planejamento Estratégico Institucional.

Número de ordem:4073

Tipo de item: Locação de imóvel

16. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

O Locador que incorra em infrações sujeita-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e nos artigos 193 ao 227 do Decreto Estadual n.º 10.086, de 17 de janeiro 2022, sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

17. DECRETO ESTADUAL N.º 10.086, de 2022:

Os servidores que subscrevem este Termo de Referência atestam que observaram integralmente a regulamentação estabelecida pelo Decreto n.º 10.086, de 2022 e as orientações constantes da Minuta Padronizada aprovada pelo Procurador-Geral do Estado do Paraná

Maringá, 03 de julho de 2025

assinado eletronicamente

Marilene Aparecida Garcia de Almeida,
Agente de Execução / Técnica Administrativa
Responsável pela elaboração do Termo de Referência

assinado eletronicamente)

Heverton Gil Santos Gonçalves Schupel
Agente de Contratação - Resolução 282/2023-SESP





ePROTOCOLO



Documento: **1428ANEXOXXVIII**TermodeReferencia.pdf.

Assinatura Avançada realizada por: **Marilene Aparecida Garcia de Almeida (XXX.351.529-XX)** em 04/07/2025 09:34 Local: DEP/CEAF/MARINGA/CHEFIA, **Heverton Gil Santos Goncalves (XXX.801.789-XX)** em 04/07/2025 10:10 Local: DEP/DCOMP.

Inserido ao protocolo **23.815.967-9** por: **Fabiana Cestari de Paula** em: 04/07/2025 09:13.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
d4f186acd010a94ffde8b64704334e3b.



SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE POLÍCIA PENAL
CENTRAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DE MARINGÁ



APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

PROTOCOLO: 23.815.967-9

VALOR MÁXIMO: R\$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais), considerando o prazo de 60 (sessenta) meses.

OBJETO: **Locação de imóvel** para abrigar o Complexo Social de Maringá, composto pela Central Integrada de Alternativas Penais (CIAP), Núcleo de Apoio ao Monitorado (NAM), Escritório Social, bem como a Coordenação Regional e seus setores administrativos: Central Regional da Divisão de Administração e Finanças, Central Regional de Recursos Humanos e Central de Vagas Regional.

As especificações técnicas estão de acordo com o previsto no Termo de Referência.

Aprovo o presente Termo de Referência.

(datado e assinado eletronicamente)

Ananda Chalegre dos Santos
Diretora-Geral da Polícia Penal

POLÍCIA PENAL DO PARANÁ



ePROTOCOLO



Documento: **AprovacaoTRRegionalMaringa.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Ananda Chalegre dos Santos (XXX.251.089-XX)** em 04/07/2025 14:47 Local: DEP/GAB.

Inserido ao protocolo **23.815.967-9** por: **Fabiana Cestari de Paula** em: 04/07/2025 09:20.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
da7dc4d6c50edc23d6c6e5049fc413ca.