



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
1ª BRIGADA DE INFANTARIA DE SELVA
(Grupamento de Unidades-Escola/1945

“BRIGADA LOBO D’ALMADA”

ANEXO I AO EDITAL DA CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2019

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Realizar prospecção no mercado imobiliário de Boa Vista/RR, para verificar se há condições de competitividade para locação de imóvel pretendido pela Administração, de acordo com as especificações contidas no Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO

2.1. Justificativas:

2.1.1. A Presidência da República, por meio da Lei nº 13.684, de 21 Junho de 18, instituiu medidas para a assistência emergencial e acolhimento de pessoas em situação de vulnerabilidade decorrente de fluxo migratório provocado por crise humanitária.

2.1.2. Essas medidas tem o objetivo de articular ações integradas entre os Governos federal, estaduais, distrital e municipais, no sentido de ampliar as políticas de proteção social, atenção à saúde, proteção dos direitos das mulheres, crianças, adolescentes e idosos, bem como a oferta de infraestrutura e saneamento, a logística e a distribuição de insumos.

2.1.3. Por sua vez, o Decreto nº 9.285, de 15 de fevereiro de 2018, da Subchefia de Assuntos Jurídicos da Casa Civil reconheceu a situação de vulnerabilidade decorrente de fluxo migratório provocado por crise humanitária na República Bolivariana da Venezuela.

2.1.4. Não menos importante, a edição do Decreto nº 9.286, de 15 de fevereiro de 2018, da Subchefia de Assuntos Jurídicos da Casa Civil, definiu a composição, as competências e as normas de funcionamento do Comitê Federal de Assistência Emergencial para acolhimento a pessoas em situação de vulnerabilidade decorrente de fluxo migratório provocado por crise humanitária.

2.1.5. Nesse contexto, a 1ª Bda Inf SI recebeu em sua área de atuação administrativa e operacional, a responsabilidade de promover e executar as ações de apoio e acolhimento das pessoas em situação de vulnerabilidade, por meio da instalação de abrigos para imigrantes, sendo que neste caso, faz-se necessária a locação de um imóvel para essa finalidade.

2.2. Objetivo:

2.2.1. Identificar se há interessados do mercado imobiliário de Boa Vista/RR, em atender a demanda apresentada pela FT Log Hum RR, para instalação de um abrigo de imigrantes, bem como, caso ocorra a seleção de apenas uma proposta válida e compatível com

avaliação prévia do imóvel, iniciar processo de dispensa para locação de imóvel, fundamentada no inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/93.

3. ESTIMATIVA DE ÁREAS

3.1. O dimensionamento do espaço físico a ser alugado perfaz uma área útil total de no mínimo 5.000m² (abrangendo áreas de uso comum, tais como banheiros, pátios, garagens etc), e servirá como referência para a avaliação de imóveis que possam interessar à FT Logística Humanitária Roraima.

4. CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES NECESSÁRIAS DO IMÓVEL

4.1. O imóvel a ser locado deverá atender, obrigatoriamente, aos seguintes requisitos:

4.1.1. área útil de no mínimo 5.000m² para alocação, assim constituída:

4.1.1.1. no mínimo 4.000 m² de área construída, para a instalação do abrigo propriamente dito (montagem de barracas, sala de recreação, sala de cinema e outras);

4.1.1.2. possuir no mínimo 2 (dois) banheiros, dentro da área construída;

4.1.1.3. possuir no mínimo 2 (duas) salas, dentro da área construída;

4.1.1.4. possuir área de pátio de pelo menos 1.000 m².

4.1.2. ser preferencialmente monousuário

4.1.2.1. tratando-se de empreendimento não monousuário, a área proposta deverá estar disposta em andares seguidos, com iluminação e ventilação natural.

4.1.3. Deverá ser atendido pela infra-estrutura de serviços urbanos de Boa Vista:

4.1.3.1. possuir proximidade a acesso ao transporte público;

4.1.3.2. possuir rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, entre outros;

4.1.4. Deverá ser localizado em área:

4.1.4.1. pertencente à área urbana de Boa Vista/RR;

4.1.4.2. de fácil acesso aos abrigados;

4.1.4.3. que tenha opções para alimentação e comércio nas proximidades; e

4.1.4.4. não sujeita a alagamentos nas vias em torno do imóvel.

4.1.5. utilizar lâmpadas fluorescente ou leds compactas de alta eficiência energética, com Selo Procel de economia de energia, ou tubulares de alto rendimento, com o menor teor de mercúrio dentre os disponíveis no mercado, e luminárias eficientes, bem como de lâmpadas LED nos ambientes que o permitam e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário.

4.1.6. deverá possuir reservatório(s) d'água com capacidade mínima para atendimento ao consumo de cerca de 600 (seiscentas) pessoas por dia.

4.1.7. deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

4.1.8. deverá ser apresentado Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado de Roraima, relativo ao imóvel.

4.1.9. estar em perfeitas condições de uso, quando do recebimento definitivo do imóvel, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

4.1.10. ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

4.1.11. possuir estruturas hidrosanitárias, de acordo com o previsto na legislação

4.1.11.1. deverá atestada a ausência de qualquer vazamento;

4.1.11.2. as louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização e devidamente atestadas.

4.1.12. possuir janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento das fechaduras.

4.1.13. possuir pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o interesse da FT Logística Humanitária Roraima.

5. VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor da locação deverá estar compatível com o preço de mercado, o que será verificado mediante a prévia avaliação, conforme orienta o inciso X, do Art. 24 da Lei 8.666/93.

5.2. A avaliação do imóvel apresentado na proposta de locação será realizada por profissional técnico especializado (Engenheiro Civil do Exército Brasileiro habilitado legalmente para realizar avaliação de imóveis), afim de verificar se o valor ofertado pelo imóvel está compatível com o preço de mercado.

5.3. Será emitido Laudo de Avaliação utilizando a seguinte metodologia:

5.3.1. Valor do terreno, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por inferência estatística para obtenção do valor do terreno total do imóvel;

5.3.2. Valor da benfeitorias através do custo de reedição das benfeitorias com o uso da tabela SINDUSCOM/RR, conforme norma NBR-14.653, partes 1 e 2 e a Instrução Normativa IN-02/2017 da SPU; e

5.3.3. Valor do aluguel, por meio da taxa de remuneração sobre ativo/capital imobilizado.

6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Deverá ser apresentada a seguinte documentação relativa ao imóvel:

6.1.1. cópia da certidão de registro do imóvel ou na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a ser avaliados no caso concreto:

6.1.1.1. certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;

6.1.1.2. certidão negativa de débitos quanto à taxa de prevenção de incêndios;

6.1.1.3. certidão negativa de ônus sobre o imóvel atualizada;

6.1.1.4. cópia da quitação das duas últimas contas de energia elétrica;

6.1.1.5. certidão negativa de débitos condominiais (se for o caso);

6.1.1.6. habite-se.

7. DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR

7.1. Se locador Pessoa Física:

- 7.1.1. cópia da cédula de identidade e do CPF;
- 7.1.2. cópia do comprovante de residência;

7.2. Se locador Pessoa Jurídica:

- 7.2.1. registro comercial;
- 7.2.2. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
- 7.2.3. inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;
- 7.2.4. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Federal;
- 7.2.5. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual;
- 7.2.6. certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal;
- 7.2.7. prova da regularidade relativa à Seguridade Social;
- 7.2.8. prova da regularidade relativa ao FGTS;
- 7.2.9. prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT

Boa Vista - RR, 01 de abril de 2019.

EDIVAN LUIS VIER – Cel

Coordenador Geral de Abrigos FT Log Hum RR

Aprovação:

Aprovo o presente Termo de Referência, referente as especificações técnicas para a realização de prospecção no mercado imobiliário em Boa Vista/RR, cuja finalidade é a locação de imóvel para atender demanda existente da FT Log Hum RR de instalação e funcionamento de um abrigo de imigrantes, conforme o que segue:

- a. O objeto foi corretamente dimensionado, se tratando de prospecção no mercado imobiliário de Boa Vista/RR, para futura locação de imóvel;
- b. Consta justificativa do Setor Requisitante, informando os motivos da necessidade da contratação;
- c. O imóvel no qual se deseja realizar a prospecção no mercado imobiliário, foi definido de forma objetiva, restando claras todas as condições que o imóvel deverá satisfazer para atender ao pleito da FT Log Hum RR;
- d. Consta claramente a forma como ocorrerá a avaliação do imóvel; e
- e. Foi definida a documentação referente ao imóvel, que deverá ser apresentada junto à proposta de locação, bem como, a documentação referente ao proprietário.

Boa Vista - RR, 01 de abril de 2019.

GLASNER VERÍSSIMO OLIVEIRA – Cel
Ordenador de Despesas do Cmdo 1ª Bda Inf S1