

AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

Aviso de Procura de Imóvel 02/2022-GV

**AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO NA CIDADE DE
GOVERNADOR VALADARES**

Governador Valadares
Junho de 2022



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

Aviso de Procura de Imóvel nº 02/2022-GV
PROCESSO SEI 23071.938246/2021-95

A **UNIÃO**, por meio da *UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA*, com observância das disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 13.898 de 2019 Lei de diretrizes orçamentárias (LDO), da Lei nº 13.971 de 2019 Plano (PPA), divulga Aviso de Procura de Imóvel para apresentação de propostas, conforme termos definidos neste instrumento. As propostas serão recebidas pela *UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA* entre os dias **01/06/2022 e 30/06/2022**.

1. GENERALIDADES

- 1.1 Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Aviso de Procura de Imóvel, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto.
- 1.2 Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.
- 1.3 O presente **AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL não** implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, tendo em vista que se trata apenas de uma consulta pública.

2. OBJETO

2.1 O objeto deste Aviso de Procura de Imóvel constitui-se na prospecção do mercado imobiliário em Governador Valadares/MG, visando à futura locação de imóvel sob medida que venha a apresentar as características mínimas necessárias descritas neste documento, para as atividades acadêmicas e administrativas da Universidade Federal de Juiz de Fora, *campus* Governador Valadares.

2.2 Objetivos Específicos:

2.2.1 O imóvel ofertado deverá possuir infraestrutura com salas de aulas e laboratórios que atenda às necessidades explicitadas no Caderno de Especificações em anexo ao edital visando o desenvolvimento de atividades acadêmicas e administrativas do curso de Odontologia da UFJF/GV.

2.2.2 O imóvel deverá ser ofertado para ser utilizado exclusivamente pela UFJF.

2.2.3 A contratação/locação do imóvel se dará na modalidade *Build to Suit*, ou “Construção sob medida”, na qual a contratada terá um prazo para construir ou reformar uma edificação para atender às necessidades pré-determinadas no presente edital, de acordo com o Art. 47-A da Lei nº 13.190, de 19 de novembro de 2015, *in verbis*:

Art. 47-A . A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração. (Brasil, Lei nº13.190/2015).

3. DA ELEGIBILIDADE DOS PARTICIPANTES

3.1 Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste Aviso e seus Anexos.

3.2 Não poderão participar deste certame:

a) Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

b) Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Universidade Federal de Juiz de Fora.

3.2.1 Não serão aceitas propostas de empresas que estejam incluídas, como inidôneas, em um dos cadastros abaixo:

a) Cadastro Nacional de empresas inidôneas e suspensas – CEIS da Controladoria Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>);

- b) Cadastro de Licitantes Inidôneos do Tribunal de Contas da União (<https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=1660:2:::NO:2::>);
- c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça (https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
- d) Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN, de que trata a Lei nº 10.522/2002.

4. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.1 O prazo contratual será de 10 (dez) anos contados a partir da entrega das chaves, podendo ser prorrogado por interesse da Administração por períodos sucessivos. Fundamento legal: Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009 <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:advocacia.geral.uniao:orientacao.normativa:2009-04-01;6>

4.2 O prazo tratado no item 4.1 dependerá de aprovação do Conselho Superior da UFJF.

4.2.1 Caso o Conselho Superior da UFJF não aprove a vigência do contrato em 10 anos ou fique impossibilitado de deliberar, a proponente vencedora será convocada a negociar uma nova vigência contratual antes da assinatura do contrato.

5. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 A localização do imóvel será objeto de análise no processo de seleção das propostas, levando em consideração a localização das demais instalações da UFJF-GV.

5.1.1 A UFJF poderá priorizar imóveis com localização central no município a fim de facilitar o deslocamento e acesso aos usuários.

5.2 A via principal de acesso, bem como as vias adjacentes ao imóvel, deverá possuir infraestrutura urbana básica como rede de água e esgoto, rede elétrica, iluminação pública, pavimentação e sinalização.

6. VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

6.1 O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante a prévia avaliação, conforme orienta o Inciso X, do Art. 24 da Lei nº 8.666/1993.

6.1.1 O valor do imóvel apresentado na proposta será analisado por equipe técnica especializada, se está compatível com o preço de mercado, utilizado o Método Comparativo Direto conforme orienta a ABNT NBR 14653.

6.1.2 Caso o valor do imóvel esteja incompatível com o preço de mercado, a UFJF irá negociar com a proponente a redução do valor.

6.2 Os pagamentos dos aluguéis só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

6.2.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação de Índice a ser estipulado pela UFJF, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6.2.2 O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

6.2.3 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA deverá negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação na cidade de Governador Valadares MG.

6.3 NÃO serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, pagar ou ratear os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA, conforme recomendação da Advocacia Geral da União (AGU).

6.4 O aluguel dos bens móveis será pago mensalmente pela UFJF no valor de 1% do valor de compra do bem, desde que este seja utilizado pela LOCATÁRIA.

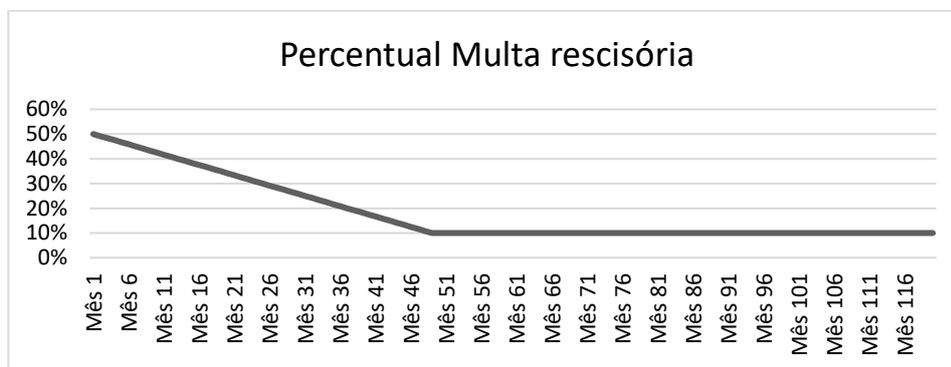
6.4.1 Entende-se como bens móveis, os mobiliários e equipamentos presentes no local de propriedade da LOCADORA, como carteiras, ar-condicionado, Datashow, mesas, equipamentos de laboratório, placas de identificação, etc.

6.5 Em caso de denúncia antecipada, desde que não haja culpa ou dolo da LOCADORA, a UFJF pagará a LOCADORA multa, desde já convencionada, de 50% (cinquenta por cento) decrescente em 10% (dez por cento) a cada ano de locação ou em 0,8333% a cada mês de locação, com valor mínimo de 10% para os primeiros 120 meses de contrato, calculada sobre o valor mensal locativo atualizado, multiplicada pela quantidade de meses restantes para o término da vigência contratual.

6.5.1 Para cálculo da multa será utilizada a seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} \text{Valor rescisório} &= \text{Multa} \times \text{valor aluguel mensal} \times \text{número de meses restantes} \\ \text{Multa} &= 50\% - (0,833\% \times \text{Meses completos}) \{ \text{Multa} \in \mathbb{R} \mid \text{Multa} \geq 10\% \}. \\ \text{Valor rescisório} &= [50\% - (0,833\% \times \text{Meses completos})] \times \text{valor aluguel mensal} \times \\ &\text{n}^\circ \text{ de meses restantes} \end{aligned}$$

6.5.2 A evolução do percentual da multa rescisória se dará da seguinte forma para os primeiros 120 meses de locação:



6.5.3 Decorrido o prazo de 10 anos ou 120 meses, não mais será cobrada multa rescisória.

6.6 O contrato a ser firmado entre as partes seguirá o modelo de contrato de locação de imóvel recomendado pela AGU, podendo incorrer pequenas alterações a fim de adequar ao objeto e às condições pactuadas, disponível no site da AGU em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/outros-modelos>

7. DOS PRAZOS PARA CONSTRUÇÃO OU REFORMA

7.1 A LOCATÁRIA terá o prazo **de até 30 (trinta) meses** a partir da data de assinatura do contrato para construção ou reforma do imóvel, podendo ser prorrogado por mais 6 (seis) meses mediante justificativa aceita pela UFJF.

7.2 Durante a construção ou reforma, a LOCATÁRIA poderá consultar a equipe de Infraestrutura da UFJF campus GV, sobre eventuais dúvidas quanto ao Caderno de Especificações.

7.3 A LOCATÁRIA deverá informar à LOCADORA da finalização da construção ou reforma, para realização da vistoria.

8. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

8.1 O imóvel deverá apresentar características mínimas descritas no Caderno de Especificações.

8.2 Será de responsabilidade da LOCADORA providenciar o AVCB e o Habite-se do imóvel antes da entrega das chaves.

8.3 Caso o imóvel apresente instalações além das exigidas, a UFJF poderá optar por locar apenas as instalações descritas no Caderno de Especificações.

9. DA PROPOSTA

9.1 Ao enviar a proposta, o proponente concorda com as disposições do presente edital.

9.2 As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

- a) Dados do participante como Nome/Razão social, CPF/CNPJ, telefone, e-mail de contato;
- b) Localização precisa do imóvel;
- c) Informações qualitativas e quantitativas do imóvel e do terreno, como área em m², número de cômodos, imagens de seu interior e projeto arquitetônico (se houver);
- d) Imagens do imóvel e seu entorno;
- e) Valor de locação mensal pretendido (se atentar para o item 5);
- f) Valor do condomínio, se houver;
- g) Comprovação de que o participante tem poderes para negociar o imóvel objeto da proposta;
 - o Para assinatura do contrato, será exigida certidão de matrícula atualizada do imóvel.
- h) Outras informações que o participante julgar pertinentes.

9.3 A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

9.4 Os responsáveis pelas propostas podem ser convocados para prestarem informações presencialmente, para diligenciar visitas ao local proposto e/ou para adequarem/retificarem a proposta visando atender o Aviso e as necessidades da UFJF.

9.5 Após atendimento às exigências do Aviso, o imóvel será avaliado por **engenheiro civil do quadro da UFJF**, na forma do art. 7º, “c”, da Lei nº 5.194/66, bem como a Instrução Normativa nº 1, de 2 de dezembro de 2014, da Secretaria do Patrimônio da União para verificação da adequação da proposta técnica.

10. DA ENTREGA DA PROPOSTA

10.1 **LOCAL:** As propostas devem ser encaminhadas para Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) designada pelo TERMO DE DESIGNAÇÃO/SEI - EPC Nº 41, de 02 de dezembro de 2021, por e-mail: ca.gv@ufjf.br.

10.2 **PRAZO:** As propostas deverão ser entregues entre os dias **01/06/2022 e 30/06/2022.**

10.3 **HORÁRIO:** 00h00 às 23h59 (horário de Brasília/DF).

10.4 Não serão aceitas propostas enviadas fora do prazo e horário.

11. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

11.1 As propostas serão submetidas à Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) para análise e julgamento, considerando as exigências e os critérios objetivos contidos no presente aviso.

11.2 A classificação e seleção da melhor proposta, levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela UFJF:

- a) o valor do aluguel;
- b) a sua localização;
- c) as condições da sua estrutura física e instalações;
- d) as suas condições de acessibilidade;
- e) a facilidade de acesso do público e dos servidores ao imóvel.

12. DOS PRAZOS

12.1 Prazos do processo de seleção das propostas:

Lançamento do Edital de Aviso	01/06/2022
Data final para envio da proposta e documentação complementar	30/06/2022
Divulgação do Resultado preliminar no sítio https://www.ufjf.br/licitacoesgv/editais/	Até 05/06/2022
Prazo para interposição de eventual recurso voluntário, no caso de irrisignação por parte dos participantes em relação ao resultado da seleção.	Até 3 dias úteis após a divulgação do resultado
Prazo para análise dos recursos interpostos	Até 3 dias úteis após interposição do(s) recurso(s)
Publicação do resultado final no sítio https://www.ufjf.br/licitacoesgv/editais/	Até 30/07/2022

- a) O prazo para a interposição de recurso é de **03 dias úteis**, contados da data da divulgação do resultado na página do sítio oficial da UFJF/GV;
- b) Os recursos deverão ser propostos em meio digital destinado à Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) no e-mail: ca.gv@ufjf.br;
- c) Não será aceito recurso interposto fora do prazo.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 **Publicação do Aviso:** Este Aviso e seus Anexos serão divulgados no link (<https://www.ufjf.br/licitacoesgv/editais/>).

13.2 **Retificação do Aviso:** O presente Aviso é passível de retificação após a publicação, mediante “retificação” a ser publicado no sítio (<https://www.ufjf.br/licitacoesgv/editais/>), devendo os interessados acompanharem e se adequarem às retificações que porventura ocorrerem sem que isso implique direito a indenização ou reclamação de qualquer natureza.

13.3 **Casos Omissos:** A UFJF resolverá os casos omissos e as situações não previstas no presente Aviso de Procura de Imóvel.

13.4 **Esclarecimentos:** Os esclarecimentos acerca do conteúdo deste Aviso poderão ser obtidos através da Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) no e-mail: ca.gv@ufjf.br.

Governador Valadares, 01 de junho de 2022.

**Equipe de Planejamento de Contratação (EPC) designada pelo TERMO DE
DESIGNAÇÃO/SEI - EPC Nº 41, de 02 de dezembro de 2021
PROCESSO SEI 23071.938246/2021-95 - UFJF|CAMPUS GV**