



TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

CHAMAMENTO PÚBLICO 01/2025

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL

(Processo Administrativo nº 515/2025)

1.1. DO OBJETO

- 1.2. Prospecção do mercado imobiliário em Fazenda Rio Grande - PR, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da sede do Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande/PR, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

1.3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 1.4. Em razão do contrato de aluguel referente às salas 105 e 106, atualmente ocupadas pelo Instituto de Previdência, ter vencimento previsto para 26 de janeiro de 2026, faz-se necessária a adoção de medidas administrativas antecipadas visando à regularização futura da ocupação e continuidade das atividades do órgão, sem prejuízos à prestação dos serviços previdenciários.
- 1.5. Oportunamente, pelos motivos que serão expostos em seguida, sugere-se ampliar o espaço físico que abriga a sede do Instituto de Previdência, pois com a necessidade de melhoria contínua da gestão e com a segregação de funções, que hoje são pilares da atuação do Instituto, esse processo de aperfeiçoamento requererá estrutura física ampliada, ambientes funcionais bem distribuídos e equipes reforçadas, de modo que cada área – benefícios, atendimento, contabilidade, controle e investimentos possam desempenhar suas atribuições com autonomia, segurança e eficiência.
- 1.6. Atualmente, o FAZPREV conta com sete servidores efetivos, número que tende a aumentar diante da necessidade de reforçar o atendimento aos segurados, aperfeiçoar a análise de processos de aposentadoria e intensificar o controle interno e o suporte técnico às decisões colegiadas.
- 1.7. Além disso, o crescimento populacional de Fazenda Rio Grande, que figura entre os municípios que mais se expandiram no Paraná e no Brasil segundo o IBGE, tem ampliado de forma proporcional o número de servidores municipais e, conseqüentemente, de segurados e beneficiários do Regime Próprio de Previdência. Essa realidade exige do FAZPREV estrutura mais robusta, equipe técnica ampliada e instalações condizentes com o aumento da demanda e com as boas práticas de atendimento previdenciário.

1.8. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

- 1.9. O espaço deverá possuir área útil estimada entre 300 m² a 350 m², distribuídos em quatro salas, com área média individual de aproximadamente 80 m², admitindo variação entre 70 m² e 95 m² por unidade.
- 1.10. O espaço deve estar em perfeitas condições de uso, dispensando adaptações estruturais, e ser construído em alvenaria, garantindo maior durabilidade e segurança;
- 1.11. O imóvel deverá dispor de, pelo menos, uma instalação sanitária por sala, e instalação



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE

sanitária acessível no Edifício, devidamente adaptada para utilização por pessoas com deficiência (PCD), em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes;

1.12. O imóvel deve possuir obrigatoriamente rampa de acesso ou elevador com manutenção periódica, considerando que grande parte dos segurados e aposentados são idosos e apresentam limitações de locomoção;

1.13. O imóvel a ser locado deverá estar situado em área de fácil acesso para os segurados e servidores, nas proximidades do Terminal de Ônibus de Fazenda Rio Grande, localizado na Avenida das Araucárias, nº 24, Bairro Eucaliptos, no município de Fazenda Rio Grande/PR.

1.13.1. Considera-se como área de interesse para a localização da sede do FAZPREV os seguintes trechos:

1.13.1.1. Avenida das Araucárias – do Terminal de Ônibus até o número 319;

1.13.1.2. Rua Jequitibá – do Terminal de Ônibus até o número 401;

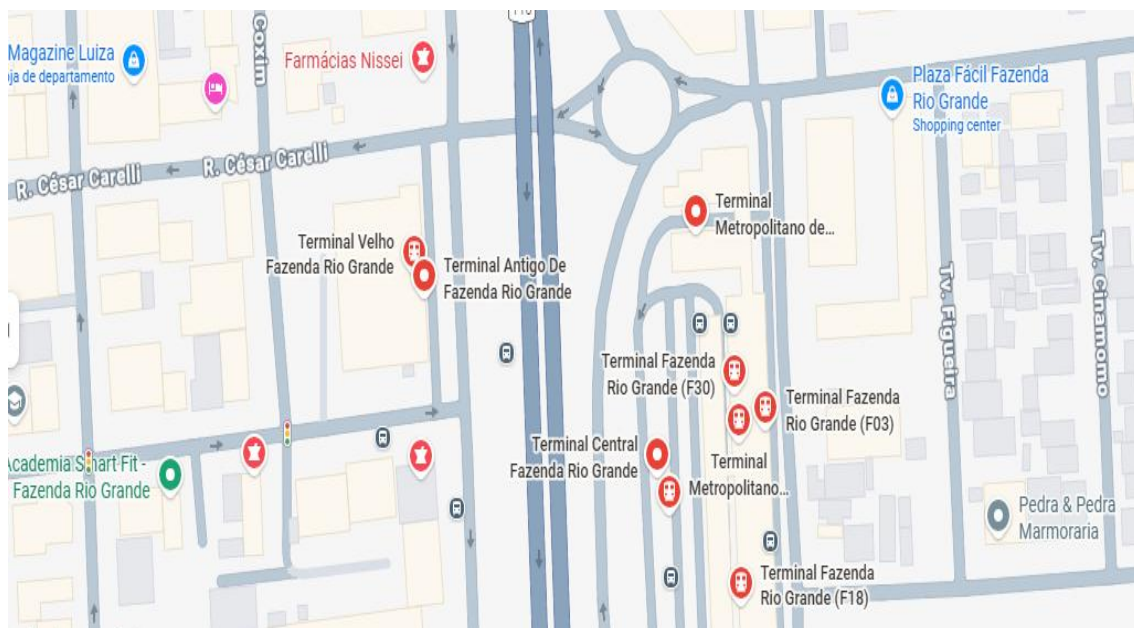
1.13.1.3. Rua Vinheiro – do Terminal de Ônibus até o número 460;

1.13.1.4. Travessa Figueira;

1.13.1.5. Travessa Cinamomo; ou

1.13.1.6. Rua César Carelli – do Terminal até a número 1490.

1.13.2. Abaixo imagem extraída do Google Maps para melhor demonstrar a área:



1.14. O prédio deverá contar com grades de segurança, sistema de monitoramento por câmeras, interfone com visualização de chamadas e, ao menos, 6 vagas privativas de estacionamento, assegurar a proteção do patrimônio e a comodidade dos aposentados, pensionistas, servidores efetivos;

1.15. A estrutura do imóvel deve proporcionar segurança ao acervo e aos equipamentos;

1.16. O imóvel deverá ser isento de custos condominiais, contribuindo para a redução das despesas fixas e para uma gestão financeira mais eficiente.



1.17. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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

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

1.20. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

1.21. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o FAZPREV, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

1.22. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a entidade pública o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

1.23. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

1.24. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, edital de chamamento público, prazo de entrega do imóvel, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

1.25. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no edital de chamamento público e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

1.26. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

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

1.28. Certidão de Regularidade do FGTS;

1.29. Certidão negativa de Débito com o INSS;

1.30. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

1.31. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

1.32. CEIS – Portal da Transparência;

1.33. CADIN – no SIAFI; e

1.34. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

1.35. PRAZOS

1.36. O FAZPREV poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE

condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses.

- 1.37. O FAZPREV pretende entrar no imóvel em 02 de fevereiro de 2026 ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.
- 1.38. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no guia de contratações sustentáveis e na legislação pertinente, incluindo acessibilidade, eficiência energética e proximidade do transporte público.
- 1.39. DISPOSIÇÕES FINAIS
- 1.40. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Termo de Referência e edital de chamamento público.
- 1.41. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.
- 1.42. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

Fazenda Rio Grande, 27 de Janeiro de 2026.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Responsável	Nome	Matrícula	Cargo	Assinatura
Elaborado por	Suzana Salete de Souza	50000664	Técnica em Controle Administrativo – Agente de Contratação	
Revisado por	Willian Gaspar	50000554	Diretor Executivo/FAZPREV	
Aprovado por	Anderson Gabriel Hoshino	50000555	Diretor Presidente/FAZPREV	