

ANEXO ÚNICO

MANUAL DE PROCEDIMENTOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Curitiba
2024

Carlos Massa Ratinho Júnior
Governador

Claudio Stabile
Secretário de Estado da Administração e da Previdência

Luiza Cabel Corteletti
Diretora-Geral

Marta Cristina Guizelini
Chefe do Departamento de Patrimônio do Estado

ELABORAÇÃO
Marta Cristina Guizelini
Fabiano Franco Sanchez

APRESENTAÇÃO	5
1. DEFINIÇÕES	6
2. COMPETÊNCIAS	8
3. CONSULTA DISPONIBILIDADE DE NOVO IMÓVEL	9
4. PRIMEIRA LOCAÇÃO OU NOVA LOCAÇÃO	12
5. DA LICITAÇÃO - (RESSALVADO O DISPOSTO NO INCISO V DO CAPUT DO ART. 74 DA LEI Nº 14.133/2021).....	17
6. REGRAS GERAIS DOS TERMOS ADITIVOS.....	17
7. ADITIVO PARA PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	19
8. ADITIVO PARA ALTERAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/LOCADOR	22
9. ADITIVO PARA ALTERAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL LOCADO	23
10. APOSTILAMENTO PARA REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO	24
11. ADITIVO PARA REDUÇÃO DO VALOR MENSAL DE ALUGUEL	25
12. TÉRMINO DA LOCAÇÃO	25
13. INDENIZAÇÃO DAS REFORMAS NECESSÁRIAS PARA A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL.....	27
14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO	29
15. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	32
16. ANEXOS.....	34
16.1 ANEXO I – Minuta - Solicitação de Ocupação de Imóvel do Município	35
16.2. ANEXO II – Minuta - Solicitação de Ocupação de Imóvel do Estado do Paraná	36
16.3. ANEXO III – Minuta - Solicitação de Ocupação de Imóvel da União Federal	37
16.4. ANEXO IV – Minuta - Projeto de Utilização de Imóvel da União Federal..	39
16.5. ANEXO V - Minuta - Solicitação de Locação de Imóvel	41
16.6. ANEXO VI - Minuta - Solicitação de Prorrogação de Locação de Imóvel .	44
16.7. ANEXO VII – Minuta - Pré-Requisitos para Elaboração do Parecer Técnico	47
16.8. ANEXO VIII – Minuta - Declaração de Inexistência no Órgão/Entidade de Engenheiro ou Arquiteto para elaboração de Parecer Técnico para Locação de Imóvel	48
16.9. ANEXO IX – Minuta - Parecer Técnico – Locação de Imóvel – Edificação	49
16.10. ANEXO X – Minuta - Parecer Técnico – Locação de Imóvel – Terreno .	78
16.11. ANEXO XI – Minuta - Contrato de Locação de Imóvel	108
16.12. ANEXO XII - Minuta - Termo Aditivo de Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel	118
16.13. ANEXO XIII - Minuta - Termo de Apostilamento de Reajuste do Valor Mensal de Aluguel Durante a Vigência do Contrato de Locação de Imóvel	121

16.14.	ANEXO XIV - Minuta - Termo Aditivo de Alteração de Proprietário do Imóvel Durante Vigência de Contrato de Locação de Imóvel.....	123
16.15.	ANEXO XV - Minuta - Termo Aditivo de Reajuste de Área do Imóvel Durante a Vigência do Contrato de Locação.....	125
16.16.	ANEXO XVI – Minuta - Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel	127
16.17.	ANEXO XVII – Minuta - Termo de Entrega do Imóvel.....	129
16.18.	ANEXO XVIII – Minuta - Acordo para Indenização das Reformas	131
16.19.	ANEXO XIX - Minuta - Termo Aditivo de Redução do Valor Mensal de Aluguel Durante a Vigência do Contrato de Locação de Imóvel	133
16.20.	ANEXO XX – Minuta - Termo de Compromisso de Averbação da Edificação.....	135
16.21.	ANEXO XXI – Minuta - Termo de Concordância para Prorrogação de Locação de Imóvel	137
16.22.	Anexo XXII – Minuta - Termo de Concordância para Redução do Valor Mensal do Aluguel.....	139
16.23.	ANEXO XXIII – Minuta - Declaração de conhecimento das condições contratuais.....	140
16.24.	ANEXO XXIV – Minuta - Declaração de não contribuinte da Previdência Social como empregador individual pessoa física.....	141
16.25.	ANEXO XXV – Minuta – Aviso Prévio de Desocupação de Imóvel	142
16.26.	ANEXO XXVI – Modelo – Estudo Técnico Preliminar.....	143
16.27.	ANEXO XXVII – Modelo – Análise de Riscos	153
16.28.	ANEXO XXVIII – Modelo – Termo de Referência	158
16.29.	ANEXO XXVIII – Lista de Verificação	169

APRESENTAÇÃO

O Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel tem por finalidade normatizar e orientar os processos de locação de bens imóveis, no âmbito da Administração Pública estadual, direta, autárquica e fundacional do Estado do Paraná. Nele estão contidas normas gerais e procedimentos necessários para formalização dos processos.

Foi elaborado visando desburocratizar o processo de locação de imóvel, em atendimento aos princípios constitucionais de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021 e do Decreto nº 10.086/2022.

Nos termos do art. 584 do Decreto nº 10.086/2022, a locação tem como objetivo:

Art. 584. A locação tem como objetivo atender as necessidades de instalação da Administração estadual, e poderá ser concretizada quando:

I - inexistir imóvel no acervo patrimonial do Estado do Paraná que atenda as necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;

II - inexistir imóvel público sob domínio da União, Distrito Federal ou Município disponibilizável ao Estado do Paraná:

a) a título gratuito, que atenda as necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público; ou

b) a título oneroso, cujas condições sejam mais favoráveis comparadas à locação.

As locações de imóveis pela Administração estadual deverão, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133/2021, ser precedida de licitação e avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários, excetuando-se da obrigatoriedade da licitação prévia a hipótese prevista no inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

1. DEFINIÇÕES

- 1.1. **Órgão:** unidade de ordenação de despesa sem personalidade jurídica, integrante da Administração Direta, como Governadoria, Secretarias de Estado e Órgãos de Regime Especial.
- 1.2. **Entidade:** autarquias e fundações.
- 1.3. **Setor Administrativo:** Núcleo Administrativo Setorial (NAS) ou setor correspondente na estrutura do Órgão ou Entidade.
- 1.4. **Setor Orçamentário-Financeiro:** Núcleo Fazendário Setorial (NFS) ou setor correspondente na estrutura do Órgão ou Entidade.
- 1.5. **Setor Jurídico:** Procuradoria Consultiva ou setor correspondente na estrutura do Órgão ou Entidade.
- 1.6. **Dirigente do Órgão/Entidade:** Secretário de Estado, Presidente de Autarquia ou Fundação, ou autoridade equivalente, responsável pela ordenação de despesa do Órgão ou Entidade.
- 1.7. **DPE/SEAP:** Departamento de Patrimônio do Estado (DPE) da Secretaria de Estado da Administração e da Previdência (SEAP).
- 1.8. **SECID:** Secretaria de Estado das Cidades.
- 1.9. **Setor Especializado:** Equipe de Arquitetura e/ou Engenharia.
- 1.10. **Documentos de Regularidade Tributária e Trabalhista:** A regularidade tributária e trabalhista será comprovada, conforme o caso, pelos seguintes documentos:
 - a) Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).
 - b) Certidão de regularidade relativa a Seguridade Social – CND/INSS.
 - c) Certificado de regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal.
 - c.1) Em caso de inexistência do Certificado de regularidade do FGTS, o LOCADOR deverá apresentar o CEI/CEF (Cadastro Empregador Individual) ou firmar a Declaração de não contribuinte da Previdência

Social como empregador individual pessoa física (ANEXO XXIV).

- d) 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), Estadual (tributos estaduais) e Municipal (tributos municipais).
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei 12.440/2011.
- f) Consulta negativa ao CADIN Estadual.
- g) Consultas negativas aos cadastros estadual (GMS) e federal (CEIS), comprovando que o Locador não foi declarado inidôneo, nem se encontra suspenso ou impedido de licitar ou contratar com a Administração Pública Estadual.

1.11. **Documentos de Identificação do Locador:** A identificação do Locador será feita pelos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física.
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual.
- c) 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, no caso de pessoa jurídica, acompanhados da cédula de identidade do seu representante legal.

2. COMPETÊNCIAS

2.1. Chefe do Setor interessado na locação do imóvel/usuário do imóvel a ser locado:

- 2.1.1. A verificação da disponibilidade de imóvel de propriedade do Município com as características pretendidas pelo Órgão/Entidade (ANEXO I).
- 2.1.2. O envio de documentos ao Setor Administrativo do Órgão/Entidade:
 - 2.1.2.1. Declaração/Ofício da entidade municipal informando a inexistência de imóvel disponível.
 - 2.1.2.2. A manifestação de interesse na ocupação de imóvel de propriedade do Estado (ANEXO II).
 - 2.1.2.3. A manifestação de interesse na ocupação de imóvel de propriedade da União (ANEXO III).
 - 2.1.2.4. Solicitação de locação de imóvel (ANEXO V).
 - 2.1.2.5. Indicação do fiscal do contrato.

2.2. Fiscal do Contrato:

- 2.2.1. A fiscalização do cumprimento das cláusulas contratuais por parte do usuário e do Locador, bem como enviar ao Setor Administrativo as solicitações dos termos aditivos previstos neste manual, quando necessários.

2.3. Setor Administrativo:

- 2.3.1. A gestão do processo, desde a sua formalização até a finalização do contrato; a administração dos imóveis locados; a gestão do contrato; a verificação da regularização de pagamento dos aluguéis; as medidas visando a guarda, proteção e conservação do bem locado, bem como adotar as demais medidas que se fizerem necessárias para resguardar os interesses da Administração Pública.

2.4. DPE/SEAP:

- 2.4.1. A verificação da disponibilidade de imóvel de propriedade do Estado com as características pretendidas pelos Órgãos/Entidades demandantes, bem como consulta na União mediante utilização do Sistema de Requerimento

Eletrônico de Imóveis da União – SISREI, no prazo mínimo de 07 (sete) dias úteis.

2.5. SECID:

2.5.1. A elaboração de Parecer Técnico para Locação de Imóvel (ANEXO IX - Edificação e/ou ANEXO X - Terreno) quando o Órgão ou Entidade não dispuser de profissional habilitado.

2.5.2. O Órgão/Entidade que não dispuser de Engenheiro ou Arquiteto, ocupante de cargo efetivo ou empregado público pertencente aos quadros permanentes da Administração Pública Estadual e devidamente habilitado, deverá enviar à SECID a solicitação de locação de imóvel acompanhada da Declaração de Inexistência no Órgão/Entidade de Engenheiro ou Arquiteto para elaboração de Parecer Técnico para Locação de Imóvel (Anexo VIII).

2.6. Dirigente do Órgão/Entidade:

2.6.1. A celebração dos contratos e aditivos.

2.6.2. As autorizações para início dos processos, reajuste do valor locatício e pagamento de valores atribuídos às reformas de imóveis de terceiros locados e demais despesas, dentro dos limites para autorização de despesas estabelecidos pela legislação vigente.

2.6.3. A prévia designação do fiscal e do gestor do contrato.

3. CONSULTA DISPONIBILIDADE DE NOVO IMÓVEL

3.1. Identificada pelo Órgão ou Entidade a necessidade de ocupação de novo imóvel, o respectivo Setor Administrativo enviará ao DPE/SEAP solicitação formal de interesse na ocupação de imóvel de propriedade do Estado indicando a destinação do imóvel, a localização desejada, as características gerais do imóvel e outras informações relevantes, utilizando o formulário de Solicitação de Ocupação de Imóvel do Estado do Paraná (ANEXO II).

- 3.2. Havendo disponibilidade de imóvel ocioso de propriedade do Estado com as características desejadas, o DPE/SEAP informará ao interessado e, após aceite, providenciará a transferência da carga patrimonial do bem para o Órgão ou Entidade interessada, mediante formalização do Termo de Vinculação e Responsabilidade.
- 3.3. Caso não haja disponibilidade de imóvel de propriedade estadual, o DPE procederá consulta à União mediante utilização do Sistema SISREI, razão pela qual o Órgão ou Entidade também deverá encaminhar formulário de Solicitação de Ocupação de Imóvel da União Federal (ANEXO III). Visando a redução do trâmite processual, deverá ser enviado na ocasião do envio do ANEXO II.
- 3.4. Caso a análise da Superintendência do Patrimônio da União – SPU confirme a disponibilidade do imóvel, o DPE/SEAP informará o Órgão ou Entidade. Este por sua vez, deverá enviar ao DPE/SEAP o Projeto de Utilização de Imóvel da União Federal (ANEXO IV), assinado pelo responsável do projeto, pelo representante do Órgão ou Entidade interessado e ainda pelo Senhor Governador do Estado do Paraná, no prazo de até 60 (sessenta) dias da data da resposta da consulta prévia da SPU.
- 3.5. Justificada as impossibilidades de prosseguimento dos trâmites descritos nos itens 3.2, 3.3 e 3.4, o Setor Interessado em conjunto com o Setor Administrativo do Órgão ou Entidade interessada dará continuidade ao processo de locação de imóvel, elaborando o Estudo Técnico Preliminar – ETP (ANEXO XXVI), o qual trata de documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, caracterizando o interesse público envolvido e a sua melhor solução, fornecendo os elementos necessários, assim, ao Termo de Referência, caso se conclua pela viabilidade da contratação.
- 3.5.1. O ETP deverá ser elaborado com base nos arts. 15, 16, 17 e 335 do Decreto nº 10.086/2022, por força do qual o estudo técnico preliminar, cujo aprofundamento e complexidade será proporcional às características da

necessidade a ser atendida, deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do §1º do art. 15 deste Regulamento e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, deverão ser apresentadas as devidas justificativas.

3.5.2. Como requisitos específicos do ETP:

a) requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

a.2) estimativa de área mínima, observando-se:

a.2.1) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

a.2.2) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário;

a.2.3) outros elementos julgados necessários, justificativa da necessidade da utilização do imóvel pretendido; e

a.3) estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a.3.1) custos de desmobilização;

a.3.2) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

a.3.3) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

a.3.4) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

3.5.3. Quando houver a possibilidade de mais de uma espécie de contratação com finalidade semelhante, a exemplo de compra, desapropriação, cessão de uso ou locação, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

- 3.5.4. Deve-se incluir no ETP a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) (União); comprovação de inexistência de imóveis públicos vagos disponíveis do Estado e Município a título oneroso ou gratuito; impossibilidade de permuta com outro imóvel público ou particular.
- 3.6. Objetivando o gerenciamento dos riscos durante todo o processo de seleção do imóvel e da contratação, deverá, nos termos do art. 185, VI, c/c art. 186, do Decreto nº 10.086/2022, ser elaborado o Análise de Riscos (ANEXO XXVII).
- 3.6.1. A análise de riscos deve conter requisitos adicionais para o objeto de seleção do imóvel da contratação, como: riscos com os custos da mudança do imóvel; à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.
- 3.7. Finalizado os procedimentos descritos nos itens 3.5 e 3.6, o Setor Administrativo do Órgão ou Entidade interessada dará continuidade ao processo de locação de imóvel, providenciando a anexação da Solicitação de Locação de Imóvel (ANEXO V).

4. PRIMEIRA LOCAÇÃO OU NOVA LOCAÇÃO

- 4.1. O processo para primeira locação ou nova locação deverá ser instruído com os seguintes documentos:
- 4.1.1. Declaração/Ofício da entidade municipal informando a inexistência de imóvel disponível.
- 4.1.2. Solicitação de ocupação de imóvel do Estado do Paraná (ANEXO II).
- 4.1.3. Solicitação de Ocupação de Imóvel da União Federal (ANEXO III).
- 4.1.4. Manifestação do DPE/SEAP indicando a inexistência de imóvel público

estadual ou federal disponível com as características desejadas ou justificativa para a sua não utilização.

4.1.5. Estudo Técnico Preliminar (ANEXO XXVI).

4.1.6. Análise de Riscos (ANEXO XXVII).

4.1.7. Solicitação de Locação de Imóvel (ANEXO V).

4.1.7.1. A justificativa para a locação/prorrogação, contida na Solicitação de Locação de Imóvel (ANEXO V) deverá informar, de forma a justificar a inexigibilidade do processo licitatório (caso seja através de inexigibilidade de licitação), nos termos do inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021:

- a) o porquê da necessidade de utilização do imóvel.
- b) as razões pelas quais o imóvel escolhido é o que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização.
- c) que o imóvel possui os elementos de acessibilidade indispensáveis para o desenvolvimento das atividades da unidade interessada.
- d) os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

4.1.8. Certidão atualizada (até 6 meses da emissão) da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do LOCADOR e a edificação existente averbada (registrada) no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015/1973.

4.1.8.1. Caso a edificação não esteja averbada no respectivo documento cartorial (matrícula ou transcrição) e não seja localizado na região outro imóvel (com edificação averbada) que atenda às necessidades do Órgão ou Entidade, o Setor Interessado deverá justificar detalhadamente as razões para a escolha desse imóvel no documento intitulado Solicitação de Locação de Imóvel (ANEXO V).

4.1.8.2. Nesse caso, previamente a formalização do Contrato de Locação, o Locador deverá assinar o Termo de Compromisso de Averbação da Edificação

(ANEXO XX), no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de não prorrogação do Contrato, caso o mesmo venha a ser formalizado e apresentar Laudo Circunstanciado, no qual deverá comprovar a solidez da edificação, e condições técnicas de aceitação do imóvel para locação pelo Estado. Este Laudo deverá ser emitido por profissional habilitado pelo CREA/PR ou CAU/PR, acompanhado de ART ou RRT referente ao Laudo.

- 4.1.8.3. Em caso de não averbação nos primeiros 12 (doze) meses, o Locador deverá apresentar documentos técnicos (exemplo: protocolo de entrada do processo no Município; protocolo de entrada do processo no Cartório de Registro de Imóveis; habite-se, alvará de construção, declaração de contratados: engenheiros, arquitetos, topógrafos e outros), que justifiquem a não conclusão do processo de averbação do imóvel dentro do prazo estipulado. Observa-se que a entrega dos devidos documentos ao Fiscal do Contrato, deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias antes do término da referida contratação.
- 4.1.9. Documentos de identificação do Locador.
- 4.1.10. Dados da conta corrente junto à instituição financeira contratada pelo Estado, conforme o disposto no Decreto n.º 4.505/2016, ressalvadas as exceções previstas no mesmo regulamento.
- 4.1.11. Documentos de regularidade tributária e trabalhista.
- 4.1.11.1. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na assinatura do contrato.
- 4.1.12. Instrumento de procuração pública ou particular, com firma reconhecida em cartório, se for o caso, com poderes específicos que o caso requerer.
- 4.1.13. Croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar.
- 4.1.14. Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros - CVCB e Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB dentro do prazo de validade.

- 4.1.15. Formulário com Pré-Requisitos para Elaboração do Parecer Técnico (ANEXO VII) devidamente preenchido e assinado por responsável pelo Setor Administrativo do Órgão/Entidade demandante.
- 4.1.16. Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX), elaborado por Engenheiro ou Arquiteto, servidor efetivo ou empregado público dos quadros permanentes da Administração Pública estadual devidamente habilitado, preferencialmente, ou da SECID quando o Órgão ou Entidade não dispuser desses profissionais habilitados em seu quadro funcional.
- 4.1.17. O aceite do Locador no Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX – Edificação e/ou ANEXO X - Terreno) ou em documento próprio, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial.
- 4.1.18. Quando o valor proposto pelo Locador (ANEXO V - Minuta - Solicitação de Locação de Imóvel) for inferior ao valor do Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX – Edificação e/ou ANEXO X - Terreno), deverá prevalecer o valor proposto constante do ANEXO V.
- 4.1.19. Informações orçamentárias, financeiras e de responsabilidade fiscal exigidas pela legislação, bem como autorização do ordenador de despesas.
- 4.1.20. Minuta do Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XI).
- 4.1.21. Termo de Referência, observando o regramento contido no art. 6º, XXIII, da Lei Federal nº 14.133/21, bem como nos arts. 19, 165, 166, 336 a 381 (regras gerais de confecção do TR) e 391 a 399 (regras específicas do TR relativo à prestação de serviços), todos do Decreto nº 10.086/2022 (ANEXO XXVIII).
- 4.1.22. Informação do setor jurídico sobre a legalidade da hipótese de contratação direta ou sobre a minuta de edital de licitação, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021 e do Decreto nº 10.066, de 2022.
- 4.2. O processo instruído com os documentos previstos neste Manual será encaminhado ao Dirigente do Órgão/Entidade, solicitando autorização para contratação da locação do imóvel.
- 4.3. O processo será submetido à autorização complementar da autoridade

competente, de acordo com a legislação vigente, quando o seu valor exceder os limites de competência do Dirigente do Órgão/Entidade para autorização da despesa.

- 4.4. Autorizada a locação, o Setor Administrativo providenciará:
 - 4.4.1. O empenho da despesa.
 - 4.4.2. A assinatura do contrato de Locação do Imóvel pelo Dirigente do Órgão/Entidade, Locador ou seu representante legal e testemunhas.
 - 4.4.3. A adoção das providências e a publicação do ato de inexigibilidade de licitação no Diário Oficial do Estado, em conformidade com o disposto no inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, no prazo de até 20 (vinte) dias da data de sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto nº 10.086/2022.
 - 4.4.4. A entrega ao Locador de uma via do contrato, em conjunto com uma via ou cópia do Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX – Edificação e/ou ANEXO X - Terreno).
 - 4.4.5. O arquivamento de uma via do contrato de locação no respectivo Órgão/Entidade.
 - 4.4.6. O cadastro do contrato no Sistema de Gestão de Materiais – GMS.
- 4.5. Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da inexigibilidade de licitação e/ou do contrato no Diário Oficial do Estado do Paraná.
- 4.6. Do prazo de vigência contratual:
 - 4.6.1. Em regra, o prazo do contrato de locação deverá ser fixado em 12 (doze) meses, admitidas prorrogações sucessivas, por períodos iguais ou não, respeitados os itens 6.1 e 6.2 deste Manual, bem como o disposto no artigo 585 do Decreto nº 10.086/2022.
 - 4.6.2. Excepcionalmente, o prazo de vigência inicial do contrato de locação poderá ser fixado em período superior a 12 (doze) meses, limitado a 60 (sessenta) meses, desde que:
- 4.7. O setor administrativo demonstre objetivamente a vantajosidade da fixação

do prazo de vigência por período superior a 12 (doze) meses, traduzida em redução significativa do valor do aluguel mensal em comparação com o valor médio de mercado atestado no Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX – Edificação e/ou ANEXO X - Terreno) e

- 4.7.1. Seja preservada a verificação anual da vantajosidade do contrato de locação, facultando-se ao Órgão/Entidade renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação, rescindir o contrato sem ônus para o erário.

5. DA LICITAÇÃO - (RESSALVADO O DISPOSTO NO INCISO V DO CAPUT DO ART. 74 DA LEI Nº 14.133/2021)

- 5.1. A locação de imóveis pela Administração estadual deverá, termos do art. 51 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ser precedida de licitação e avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários.
- 5.2. Aplica-se os artigos 56 e seguintes do Decreto Estadual nº 10.086/2022 (CAPÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS LICITATÓRIOS) para a locação de bens imóveis.

6. REGRAS GERAIS DOS TERMOS ADITIVOS

- 6.1. Todo termo aditivo ao contrato de locação deverá ser objeto de processo próprio, devidamente protocolado e apensado ao processo do contrato de locação original.
 - 6.1.1. O setor administrativo deverá assegurar que os autos do termo aditivo estejam apensados aos expedientes do contrato original e dos termos aditivos anteriores, quando houver.
- 6.2. Qualquer termo aditivo, inclusive para prorrogação, só poderá ser celebrado

durante o prazo de vigência do contrato. Esgotada a vigência do contrato não se poderá mais aditá-lo, mesmo que o respectivo processo tenha sido iniciado antes do termo final da vigência.

- 6.3. Todo processo para celebração de termo aditivo deverá ser instruído com os documentos abaixo descritos, além dos documentos específicos exigidos por este Manual:
- 6.3.1. Atualização dos documentos de identificação do proprietário exigidos por este Manual para as novas locações, se tiver havido alguma alteração desde a celebração do contrato (por exemplo: alteração do contrato social.
 - 6.3.2. Instrumento de procuração pública ou particular com firma reconhecida em cartório, se for o caso, com poderes específicos que o caso requerer.
 - 6.3.3. Informações orçamentárias, financeiras e de responsabilidade fiscal exigidas pela legislação, quando houver prorrogação do prazo ou alteração de valor.
 - 6.3.4. Informação do setor administrativo no sentido de que o processo está instruído de acordo com o presente Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel e modelos constantes dos anexos pertinentes.
 - 6.3.5. O processo instruído com os documentos previstos neste Manual será encaminhado ao Dirigente do Órgão/Entidade, solicitando autorização para a celebração do termo aditivo.
 - 6.3.6. O processo será submetido à autorização complementar da autoridade competente, de acordo com a legislação vigente, quando o seu valor exceder os limites de competência do Dirigente do Órgão/Entidade para autorização da despesa.
 - 6.3.7. Autorizada a celebração do aditivo, o Setor Administrativo providenciará:
 - 6.3.7.1. O empenho da despesa, se houver prorrogação ou acréscimo de valor.
 - 6.3.7.2. A assinatura do termo aditivo pelo Dirigente do Órgão/Entidade, Locador ou seu representante legal e testemunhas.
 - 6.3.7.3. A publicação do extrato do termo aditivo no Diário Oficial do Estado, no prazo de até 20 (vinte) dias da data de sua assinatura nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto nº 10.086/2022.

- 6.3.7.4. A entrega ao Locador de uma via do termo aditivo.
- 6.3.7.5. O arquivamento de uma via do termo aditivo do contrato no respectivo Órgão/Entidade.
- 6.3.7.6. O Cadastro do Termo Aditivo no Sistema de Gestão de Materiais – GMS.
- 6.4. Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação do termo aditivo no Diário Oficial do Estado.

7. ADITIVO PARA PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

- 7.1. Os contratos poderão ser prorrogados durante a sua vigência não podendo ultrapassar o prazo de sessenta meses de vigência total.
- 7.2. Esgotado o prazo máximo de sessenta meses de vigência, não poderá ser efetuada nova prorrogação. Se persistir a necessidade de locação do imóvel, deverá ser efetuada uma nova locação, de acordo com os documentos e trâmites exigidos neste Manual.
- 7.3. O Setor Administrativo, no prazo mínimo de noventa dias antes do término do prazo de vigência, deverá comunicar o fiscal do contrato para que lhe envie, se houver interesse, a solicitação de prorrogação, que deverá ser instruída com os seguintes documentos.
 - 7.3.1. Solicitação de Prorrogação de Locação de Imóvel (ANEXO VI).
 - 7.3.2. Termo de Concordância para Prorrogação de Locação de Imóvel, devidamente assinada pelo Locador (ANEXO XXI).
 - 7.3.2.1. Em caso de negociação para redução do valor do aluguel, deverá ser juntada ao processo o Termo de Concordância para Redução do Valor Mensal do Aluguel (ANEXO XXII).
- 7.4. Recebida a solicitação, o Setor Administrativo instruirá o processo com os documentos exigidos pelas regras gerais para termos aditivos previstas neste manual e também com:
 - 7.4.1. Declaração do Chefe do Setor interessado na locação do imóvel/usuário do imóvel a ser locado de que não há disponibilidade de imóvel de propriedade

do Município com as características pretendidas pelo Órgão/Entidade.

7.4.2. Nova informação do DPE/SEAP indicando a inexistência de imóvel público estadual ou federal disponível com as características desejadas ou justificativa para a sua não utilização.

7.4.3. Comprovação de:

I - Inexistir imóvel no acervo patrimonial do Estado do Paraná que atenda as necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;

II - Inexistir imóvel público sob domínio da União, Distrito Federal ou Município disponibilizável ao Estado do Paraná:

a) A título gratuito, que atenda as necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;

b) A título oneroso, cujas condições sejam mais favoráveis comparadas à locação; e

III - reste impossibilitada a realização de permuta com outro imóvel público ou particular", seguindo os termos do art. 584 do Decreto 10.086/2022.

7.4.4. Certidão atualizada (até 6 meses da emissão) da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada (registrada) no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015/1973.

7.4.3.1. Caso a edificação não esteja averbada no respectivo documento cartorial (matrícula ou transcrição) no processo da formalização do Termo Aditivo, o Locador deverá apresentar documentos técnicos (exemplo: protocolo de entrada do processo no Município; protocolo de entrada do processo no Cartório de Registro de Imóveis; habite-se, alvará de construção, declaração de contratados: engenheiros, arquitetos, topógrafos e outros), que justifiquem a não conclusão do processo de averbação do imóvel dentro do prazo estipulado. Observa-se que a entrega dos devidos documentos ao

Fiscal do Contrato, deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias antes da formalização do Termo Aditivo.

- 7.4.5. Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros - CVCB e Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB dentro do prazo de validade.
- 7.4.6. Os documentos de regularidade tributária e trabalhista.
 - 7.4.5.1. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na assinatura do contrato.
 - 7.4.7. A demonstração da vantajosidade na celebração do termo aditivo, inclusive com a realização de consulta aos preços de mercado, mediante:
 - 7.4.6.1. Tentativa de negociação para redução do valor do metro quadrado ou, ao menos, para ausência de reajuste contratual.
 - 7.4.6.2. Declaração da impossibilidade de alteração de local para espaço menor ou com menor preço por metro quadrado.
 - 7.4.6.3. Apresentação de ao menos 3 (três) orçamentos de imóveis compatíveis com a necessidade buscada, ou ainda, declaração de inexistência de imóveis adequados e disponíveis.
 - 7.4.8. A minuta do Termo Aditivo de Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XII).
 - 7.4.9. Informação do setor jurídico sobre a legalidade da hipótese de contratação direta ou sobre a minuta de edital de licitação, nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021 e do Decreto nº 10.066/2022.
 - 7.4.10. O processo instruído com os documentos previstos neste Manual será encaminhado ao Dirigente do Órgão/Entidade, solicitando autorização para contratação da locação do imóvel.
 - 7.4.11. O processo será submetido à autorização complementar da autoridade competente, de acordo com a legislação vigente, quando o seu valor exceder os limites de competência do Dirigente do Órgão/Entidade para autorização da despesa.
 - 7.4.12. Autorizada a locação, o Setor Administrativo providenciará:

- 7.4.13. O empenho da despesa.
- 7.4.14. A assinatura do contrato de Locação do Imóvel pelo Dirigente do Órgão/Entidade, Locador ou seu representante legal e testemunhas.
- 7.4.15. A adoção das providências e a publicação do ato de inexigibilidade de licitação no Diário Oficial do Estado, em conformidade com o disposto no inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133/2021, no prazo de até 20 (vinte) dias no termos do inciso III do art. 591 do Decreto nº 10.086/2022.
- 7.4.16. A entrega ao Locador de uma via do contrato, em conjunto com uma via ou cópia do Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX – Edificação e/ou ANEXO X - Terreno).
- 7.4.17. O arquivamento de uma via do contrato de locação no respectivo Órgão/Entidade.

8. ADITIVO PARA ALTERAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/LOCADOR

- 8.1. Para alteração do proprietário/Locador durante o período de vigência contratual, o processo deverá ser instruído com os documentos exigidos pelas regras gerais para termos aditivos previstas neste manual e também pelos seguintes:
 - 8.1.1. Comunicação do fiscal do contrato ao Setor Administrativo.
 - 8.1.2. Dados pessoais do novo proprietário: nome completo, endereço completo (rua, nº, complemento, bairro, cidade, UF, CEP), telefones (residencial, comercial e celular).
 - 8.1.3. Cópia dos documentos de identificação do novo Locador.
 - 8.1.4. Documentos de regularidade tributária e trabalhista do novo Locador.
 - 8.1.4.1. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na assinatura do contrato.
 - 8.1.5. Certidão atualizada (até 6 meses da emissão) da Matrícula ou Transcrição do Imóvel emitida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

8.1.6. Minuta de Termo Aditivo de Alteração do Proprietário do Imóvel Durante a Vigência do Contrato de Locação (ANEXO XIV).

8.1.7. Manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do termo aditivo.

9. ADITIVO PARA ALTERAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL LOCADO

9.1. Para alteração da área de imóvel durante o período de vigência contratual, o processo deverá ser instruído com os documentos exigidos pelas regras gerais para termos aditivos previstas neste manual e também pelos seguintes:

9.1.1. Comunicação do fiscal do contrato ao Setor Administrativo.

9.1.2. Certidão atualizada (até 6 meses da emissão) da Matrícula ou Transcrição do Imóvel, emitida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

9.1.3. Novo croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar.

9.1.4. Novo Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX – Edificação e/ou ANEXO X - Terreno) elaborado por Engenheiro ou Arquiteto, servidor efetivo ou empregado público dos quadros permanentes da Administração Pública estadual, devidamente habilitado, ou pela SECID, com base no preenchimento do Formulário com Pré-Requisitos para Elaboração do Parecer Técnico (ANEXO VII), considerando a totalidade da área pretendida.

9.1.5. Anuência escrita do Locador quando houver alteração no valor do aluguel, no próprio Parecer Técnico – Locação de Imóvel (ANEXO IX – Edificação e/ou ANEXO X - Terreno) ou em documento próprio.

9.1.6. A minuta do Termo Aditivo de Reajuste de Área do Imóvel durante a Vigência do Contrato de Locação (ANEXO XV).

9.1.7. Manifestação jurídica sobre a adequação da minuta do termo aditivo.

10. APOSTILAMENTO PARA REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO

- 10.1. Os contratos de locação de imóvel com vigência superior a doze meses poderão ser reajustados anualmente, de forma automática pela administração pública, independente de solicitação do Locador, e calculado com base na variação do período, pelo 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.
- 10.1.1. O reajuste será aplicado a partir do vencimento de cada período de 12 (doze) meses, utilizando-se o índice acumulado da variação do IGP-DI dos últimos doze meses encerrados no mês imediatamente anterior ao do vencimento do Contrato.
- 10.2. O cálculo do índice de reajuste a ser aplicado, deverá ser elaborado pelo Setor Administrativo.
- 10.3. Para o reajuste do valor locatício, o processo deverá ser instruído com os documentos exigidos pelas regras gerais para termos aditivos previstas neste manual e também pela minuta do Termo de Apostilamento de Reajuste do Valor Mensal do Aluguel Durante a Vigência do Contrato de Locação (ANEXO XIII).
- 10.4. O processo será submetido à autorização da autoridade competente, de acordo com a legislação vigente.
- 10.5. Autorizada a celebração do termo de apostilamento, o Setor Administrativo providenciará:
 - 10.5.1. O empenho da despesa.
 - 10.5.2. A assinatura do termo de apostilamento pelo Dirigente do Órgão/Entidade.
 - 10.5.3. O cadastro do termo de apostilamento no Sistema de Gestão de Materiais – GMS.

11. ADITIVO PARA REDUÇÃO DO VALOR MENSAL DE ALUGUEL

- 11.1. Para redução do valor mensal de aluguel durante o período de vigência contratual, o processo deverá ser instruído com os documentos exigidos pelas regras gerais para termos aditivos previstas neste manual e também pelos seguintes:
 - 11.1.1. Comunicação do fiscal do contrato ao Setor Administrativo.
 - 11.1.2. Anuência escrita do Locador com a redução do valor mensal do aluguel (ANEXO XXII).
 - 11.1.3. Justificativa escrita do Setor Administrativo, indicando os fatos supervenientes à assinatura do contrato de locação que ensejaram a redução do valor mensal do aluguel.
 - 11.1.4. Documentos de regularidade tributária e trabalhista.
 - 10.1.4.1. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na assinatura do contrato.
 - 11.1.5. Minuta do Termo Aditivo de Redução do Valor Mensal de Aluguel Durante a Vigência do Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XIX).

12. TÉRMINO DA LOCAÇÃO

- 12.1. A locação terminará pelo:
 - 12.1.1. Encerramento do prazo contratual, sem que exista interesse ou possibilidade de sua prorrogação ou em nova locação.
 - 12.1.2. A rescisão do contrato poderá ser feita por ato unilateral do LOCATÁRIO ou acordo mútuo, de acordo com o disposto no contrato.
 - 12.1.3. Por denúncia unilateral escrita do LOCATÁRIO, com apresentação do Aviso Prévio de Desocupação do Imóvel com antecedência mínima de trinta dias (ANEXO XXV).
 - 12.1.4. Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no respectivo

procedimento administrativo, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de trinta dias.

- 12.1.5. Judicialmente, nos termos da Lei.
- 12.1.6. A rescisão antecipada não implicará em cobrança de multa ou indenização pelo período remanescente.
- 12.2. Havendo interesse na rescisão, o Chefe do Setor interessado deverá comunicar, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, o LOCADOR e o Setor Administrativo (ANEXO XXV).
- 12.3. Para formalizar o término da locação, o Setor Administrativo:
 - 12.3.1. Adotará as providências necessárias para a celebração do Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XVI), que deverá ser assinado pelo Dirigente do Órgão/Entidade e pelo Locador e publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura, conforme inciso III do artigo 591 do Decreto nº 10.086/2022.
 - 12.3.1.1. É de responsabilidade do LOCATÁRIO retirar do imóvel pertences ou quaisquer inservíveis de propriedade da Administração Pública Estadual, bem como todas as identificações relacionadas ao Governo do Estado do Paraná, antes da entrega das chaves do imóvel ao LOCADOR.
 - 12.3.1.2. O Fiscal do Contrato de Locação, sob pena de responsabilidade, deverá solicitar formalmente ao Setor Administrativo, o cancelamento das despesas referentes ao fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto, telefonia, internet, e demais taxas e tributos, se for o caso.
- 12.4. Deverá realizar, se necessário, as providências para celebração do Acordo de Indenização para as Reformas (ANEXO XVIII), conforme disposto no item 12. INDENIZAÇÃO DAS REFORMAS NECESSÁRIAS PARA A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL.
 - 12.4.1. Providenciará a entrega do imóvel, mediante a celebração do Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XVI) e o Termo de Entrega de Imóvel (ANEXO XVII) que deverão ser assinados pelo Titular do

Órgão/Entidade e pelo LOCADOR ou representante legal mediante procuração pública ou particular com firma reconhecida em cartório.

- 12.4.2. A entrega do imóvel deverá acontecer na data da vistoria a ser realizada pelo setor especializado ou à SECID, preferencialmente, com a participação do LOCADOR.
- 12.4.2.1. A recusa do LOCADOR em assinar o Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XVI) e o Termo de Entrega de Imóvel (ANEXO XVII) não ensejará a prorrogação contratual, bem como não terá direito a cobrança de aluguel, a partir da data da desocupação do imóvel pelo Órgão/Entidade.
- 12.4.3. Publicará o extrato do Termo de Entrega do Imóvel (ANEXO XVII) no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura, conforme inciso III do artigo 591 do Decreto nº 10.086/2022.
- 12.4.4. Cadastrará o Termo de Entrega do Imóvel (ANEXO XVII), e, se for o caso, o Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XVI) no Sistema de Gestão de Materiais – GMS.

13. INDENIZAÇÃO DAS REFORMAS NECESSÁRIAS PARA A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

- 13.1. O valor das eventuais indenizações de reformas necessárias para a entrega do imóvel ao LOCADOR será fixado mediante negociação. Para instruir essa negociação, o Setor Administrativo solicitará:
 - 13.1.1. Mediante abertura de protocolo, ao seu setor especializado ou à SECID (somente se o Órgão ou Entidade não dispuser de setor especializado) o levantamento das condições atuais do imóvel e das reformas necessárias para a sua entrega, na data da emissão do Aviso Prévio de Desocupação de Imóvel (Anexo XXV).
 - 13.1.2. O referido protocolo deverá ser instruído com:
 - 13.1.3. Informação do Setor Administrativo indicando a data provável da

desocupação do imóvel.

- 13.1.4. Os dados para contato do Fiscal do Contrato para que possa ser agendada a data da vistoria.
- 13.1.5. Cópia do Aviso Prévio de Desocupação de Imóvel (Anexo XXV).
- 13.1.6. Cópia do Parecer Técnico – Locação de Imóvel – Edificação (ANEXO IX) e/ou Parecer Técnico – Locação de Imóvel – Terreno (ANEXO X) resultante da vistoria realizada por ocasião da contratação da presente locação.
- 13.1.7. O LOCADOR deverá apresentar três orçamentos das reformas a serem efetuadas, os quais devem ser juntados ao protocolo único e enviados ao setor especializado ou a SECID para que avaliem os orçamentos apresentados e emita parecer técnico com o valor a ser indenizado referente a respectiva reforma.
- 13.1.8. O setor especializado ou a SECID (caso em que o Órgão ou Entidade não dispuser de setor especializado) deverá apresentar orçamento, com o uso da planilha padrão SECID vigente, das reformas necessárias para o pagamento da indenização ao LOCADOR (teto máximo - excluído o valor do BDI) até trinta dias após a data da solicitação elencada no item 12.1.1, ou data acordada com o Fiscal do Contrato.
- 13.2.1. Concluída a negociação e fixado o valor, o processo deverá ser apensado ao do contrato original e seus aditivos e instruído com:
 - 13.2.1. O orçamento, planilha padrão SECID vigente, efetuado pelo setor especializado ou a SECID e os três orçamentos solicitados ao proprietário, se for o caso.
 - 13.2.2. A minuta de Acordo para Indenização das Reformas (ANEXO XVIII) com o valor acordado para as reformas necessárias.
 - 13.2.3. As informações orçamentárias, financeiras e de responsabilidade fiscal exigidas pela legislação.
 - 13.2.4. A concordância do Setor Interessado com o valor acordado.
 - 13.2.5. Informação do setor administrativo no sentido de que o processo está instruído de acordo com o presente Manual de Procedimentos para Locação

de Imóvel e modelos constantes dos anexos pertinentes.

- 13.2.2. Não havendo acordo, poderá o Órgão/Entidade efetuar o pagamento ao LOCADOR do valor da indenização constante no parecer técnico, conforme item 12.1.8.
- 13.2.3. O processo instruído com os documentos previstos neste Manual será encaminhado ao Dirigente do Órgão/Entidade, solicitando autorização para a realização da despesa.
- 13.2.4. Autorizada a despesa, o Setor Administrativo providenciará o empenho da despesa e a assinatura do Acordo para Indenização das Reformas (ANEXO XVIII) pelo Dirigente do Órgão/Entidade, Locador ou seu representante legal e testemunhas.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

14.1. É obrigação do LOCADOR:

- 14.1.1. 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).
- 14.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 14.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 14.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 14.1.5. Fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.
- 14.1.6. Executar obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
- 14.1.7. Realizar pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.
- 14.1.8. Executar obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do

edifício.

- 14.1.9. Realizar instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.
- 14.1.10. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.
- 14.1.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
 - 14.1.11.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
 - 14.1.11.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.
 - 14.1.11.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.
 - 14.1.11.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.
 - 14.1.11.5. Instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.
 - 14.1.11.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.
 - 14.1.11.7. Constituição de fundo de reserva, fundo de obras e outras despesas exclusivas do Locador.
- 14.1. É obrigação do LOCATÁRIO:
 - 14.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado na Cláusula Terceira do Contrato.
 - 14.2.2. 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.
 - 14.2.3. 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 (ANEXO IX –

Edificação e/ou ANEXO X - Terreno), que passa a fazer parte do integrante do Contrato de Locação.

- 14.2.4. 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.
- 14.2.5. 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).
- 14.2.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 14.2.7. 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.
- 14.2.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia, água, esgoto e gás.
- 14.2.9. 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).
- 14.2.10. 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).

- 14.2.11. Efetuar a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas.
- 14.2.12. Permitir o acesso do LOCADOR ou por seu mandatário para que vistorie o imóvel sempre que necessário, mediante combinação prévia de dia e hora.
- 14.2.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 14.2.14. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, diretamente à administração do condomínio. As despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:
 - 14.2.14.1. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio.
 - 14.2.14.2. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum.
 - 14.2.14.3. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum.
 - 14.2.14.4. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum.
 - 14.2.14.5. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer.
 - 14.2.14.6. Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas.
 - 14.2.14.7. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. Eventuais casos não previstos neste manual deverão ser avaliados segundo a legislação vigente.
- 15.2. O setor jurídico enunciará opinião sobre ponto alheio ao item 4.1.22 apenas quando provocado pelo Dirigente do Órgão/Entidade ou autoridade delegatária e somente nas seguintes hipóteses:

- i. Se a continuidade do processo depender da solução de dúvida jurídica devidamente fundamentada pelo setor administrativo ou
 - ii. Se órgão ou entidade interessada, mediante justificativa expressamente consignada nos autos administrativos, pretender utilizar minuta diversa das previstas neste Manual, caso em que o pleito deverá ser submetido a deliberação governamental.
- 15.3. Fica dispensada manifestação jurídica sobre as minutas contidas nos anexos deste Manual, inclusive para efeito de prorrogação de prazo contratual, nos termos do art. 5º do Decreto nº 3.203/2015, resguardadas as hipóteses previstas no item 4.1.22 e no item 15.2.

16. ANEXOS

16.1 ANEXO I – Minuta - Solicitação de Ocupação de Imóvel do Município

SOLICITAÇÃO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL DO MUNICÍPIO

Ofício nº / -

[Nome da cidade], [data]

Senhor Prefeito

Manifestamos nosso interesse em ocupar imóvel pertencente ao patrimônio do Município com as seguintes informações:

Cidade: [nome da cidade onde se pretende o imóvel]

Região de interesse: [indicar a região da cidade ou bairros de interesse]

Órgão/Entidade usuária: [nome do Órgão/Entidade que utilizará o imóvel]

Setor / unidade: [nome do setor/unidade do Órgão/Entidade que utilizará o imóvel]

Número de funcionários: [número de funcionários que atuarão no local]

Atividades que serão desenvolvidas: [principais atividades que serão desenvolvidas no imóvel e indicação de atendimento ao público, ou não]

Características do imóvel pretendido: [dimensão total de área construída, número e tamanho das salas, necessidade e número de vagas de estacionamento, necessidade e tamanho de área externa, etc]

Justificativa: [justificativa da necessidade da utilização do imóvel pretendido].

No aguardo.

Atenciosamente,

[Nome do Titular do Setor interessado ou Nome Dirigente/Orgão]

[Nome do cargo/função]

(de acordo com entendimento e estrutura do Órgão/Entidade)

Senhor

[Nome do Prefeito]

Prefeitura Municipal de [nome do município]

[Nome do município] – Paraná

Endereço

16.3. ANEXO III – Minuta - Solicitação de Ocupação de Imóvel da União Federal

SOLICITAÇÃO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO FEDERAL			
[LOGOMARCA ÓRGÃO/ENTIDADE REQUERENTE]			
ENTIDADE/ÓRGÃO SOLICITANTE:			
RESPONSÁVEL:		RG:	
TELEFONE:		ENDEREÇO ELETRÔNICO:	
DATA:			
DADOS DA CONSULTA			
FINALIDADE	TEMA: ☐ (Marcar apenas uma opção)		
	Administração Pública	Saúde	
	Agricultura, Pecuária e Abastecimento	Segurança pública	
	Assistência social	Aeroportuário	
	Cultura	Aquaviário	
	Educação	Ferroviário	
	Energia	Rodoviário	
	Esporte e Lazer	Uso Militar	
	Habitação	Meio Ambiente	
	Indústria e Comércio	Aeródromos	
	Equipamento Urbanos	Resíduos Sólidos	
	Transporte coletivo	Saneamento Básico	
USO	Armazém	Laboratório	
	Aterros sanitários e outras instalações operacionais integrantes do serviço público	Linhas de transmissão	
	Biblioteca	Logradouro Público (Praça, rua, parque urbano, estacionamento)	
	Centro de Reciclagem	Museu/Centro Cultural	
	Escola	Posto policial/Delegacia	
	Estação/Subestação de tratamento	Presídio	
	Estádio/Centro Esportivo	Provisão habitacional	
	Estaleiro	Regularização fundiária	
	Hospital/Posto de Saúde	Residência	
	Instituto Técnico	Sede/unidade administrativa	
	Usinas	Teatro/Cinema	
	Vias	Terminal/estação	
	Universidade/Faculdade	Unidades de Conservação	
	Outro		
	POLÍTICA/PROGRAMA GOVERNAMENTAL		
INCLUSO?			
SIM		Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV	
OBS: Se for SIM, obrigatoriamente é necessário apontar um item da coluna direita.		Programa de Aceleração do Crescimento – PAC	
		Programa de Regularização Fundiária de Imóveis da União	
		Programa Terra Legal	
		Outro:	
NÃO			

RECURSO ASSEGURADO PARA EXECUÇÃO DO PROJETO?					
SIM		Fonte/Ação Orçamentária: _____ _____ _____			
OBS: Se for SIM, obrigatoriamente é necessário apontar a fonte/ação orçamentária					
NÃO					
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DESEJADO					
MUNICÍPIO:					
TIPO DE IMÓVEL:		☐ Prédio	☐ Terreno	☐ Galpão	☐ Sala
ZONA:		☐ Urbana		☐ Rural	
ÁREA DO TERRENO		_____ até _____			
ÁREA CONSTRUÍDA:		_____ até _____			
CEP:					
LOCALIZAÇÃO:					
OBSERVAÇÕES/NECESSIDADES ESPECIAIS:					
HÁ IMÓVEL LOCADO PARA ESTE FIM ATUALMENTE?		☐ SIM		☐ NÃO	
VALOR MENSAL DO ALUGUEL		R\$ XXXXXXXXXXXXX			
CASO O IMÓVEL SEJA LOCADO, OBRIGATORIAMENTE INFORME O VALOR MENSAL DO ALUGUEL NA COLUNA AO LADO.					
Nº DE SERVIDORES:					
JUSTIFICATIVA/FUNDAMENTAÇÃO					
DESCRIÇÃO DO USO PROPOSTO					
JUSTIFICATIVA É permitido a inclusão de até 1000 (mil) caracteres, incluindo os espaços.					
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES					
OBSERVAÇÕES É permitido a inclusão de até 1000 (mil) caracteres, incluindo os espaços.					

16.4. ANEXO IV – Minuta - Projeto de Utilização de Imóvel da União Federal

PROJETO DE UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO FEDERAL

1. DADOS INICIAIS	
Nome do Órgão/Entidade Requerente:	
CNPJ do Órgão/Entidade Requerente:	
Nome do responsável legal:	
Nº de Consulta Prévia/SISREI:	
Denominação do projeto de utilização:	
2. CONTEXTUALIZAÇÃO/JUSTIFICATIVA	
Este item deverá responder o quê será desenvolvido e por quê existe a necessidade do projeto na entidade e na comunidade. Deve explicar a relevância do projeto, para os usuários, instituição e políticas públicas para qual sua atuação está voltada. Caso a finalidade seja a implantação de sede/unidade administrativa, necessário informar, dentre outros: (i) a denominação e competências da unidade; (ii) a situação atual da sede/unidade administrativa no que se refere à localização, proprietário, custos e espaço físico; (iii) o indicador atual de área (m²) por servidor. Sugestão: até 50 linhas.	
3. OBJETIVOS	
Este item deve responder para que vai ser realizado o projeto. Pode conter apenas o objetivo geral, ou objetivo geral e objetivos específicos, sempre relacionados com os resultados que se pretende alcançar com o projeto. Descrever com clareza e concisão, em até 20 linhas.	
4. ESPECIFICAÇÃO DO USO/OCUPAÇÃO	
Descrever o uso específico a ser dado ao imóvel, com indicação: (i) das áreas (m²) construídas e de terreno a serem efetivamente aproveitadas/utilizadas; (ii) do indicador de área (m²) por servidor, quando destinado ao funcionamento de sede/unidade administrativa; (iii) das áreas de uso comum, de apoio ou de uso passível de compartilhamento (ex.: de estacionamento, auditório, restaurante, vestiário, posto bancário etc.).	
5. ETAPAS E AÇÕES	
Descrever com clareza e concisão (cerca de 20 linhas) as etapas necessárias, e quais as atividades serão desenvolvidas para atingir os objetivos propostos, possibilitando o entendimento da execução do projeto de uso/ocupação do imóvel	

requerido pelo órgão/entidade. Por exemplo, em caso de implantação de uma sede administrativa em imóvel já construído, as etapas devem prever: adequação do espaço físico, instalação de equipamentos, transferência dos servidores etc.
6. IMPACTO
Este item refere-se a quais são os resultados esperados e a repercussão do projeto para o público a que se destina, mantendo coerência com os objetivos e a justificativa.
7. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS
Indicar, com base na legislação local, os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do imóvel (caso envolva construção ou ampliação de área construída), assim como eventuais limitações/condicionantes ambientais para implantação do projeto.
8. RECURSOS
Especificar a fonte/origem dos recursos necessários para implantação do projeto (construção, reforma etc.), bem como para manutenção do imóvel (condomínio, seguro, proteção/segurança, taxa de iluminação etc.).
9. PRAZOS
Especificar os prazos (em dias): (i) de implantação do projeto de uso/ocupação, caso necessário intervenção prévia no bem (construção, reforma etc.); e (ii) de início de uso/ocupação efetivo.
10. RISCOS E MEDIDAS PREVENTIVAS
Especificar ocorrências que podem comprometer a implantação do projeto ou efeitos indesejáveis do mesmo, tais como: (i) não obtenção dos recursos financeiros previstos; (ii) não aprovação do projeto pelo respectivo Município; (iii) invasão do imóvel; (iv) desmoronamento ou alagamento; (v) imprevistos durante a execução da obra ou reforma; (vi) resistência da população. Além de prever os riscos, necessário indicar as medidas preventivas que serão adotadas no sentido de evitar ou atenuá-los.
11. PARCERIAS E INTERFACES
Este item deve identificar os apoios externos com quem será executado o projeto de utilização do imóvel da União. Por interfaces entende-se órgãos/entidades da esfera pública (federal, estadual ou municipal) que poderão estar cedendo ao projeto suas estruturas técnicas, humanas, administrativas, financeiras e de materiais. Por parceria entende-se empresas e /ou entidades e/ou organizações da comunidade que possam apoiar o projeto.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA
Local, data
[Nome e assinatura do responsável pela elaboração do documento]
RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO DA DEMANDA
Local, data
[Nome e assinatura do responsável legal do órgão/entidade]

16.5. ANEXO V - Minuta - Solicitação de Locação de Imóvel

SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

☐ PRIMEIRA LOCAÇÃO	
☐ NOVA LOCAÇÃO	N° Protocolo - Contrato anterior: (Somente para casos de Nova Locação)

DADOS DO LOCATÁRIO	
ÓRGÃO/ENTIDADE:	
SETOR USUÁRIO:	
NÚMERO	DE

DADOS DO LOCADOR				
NOME:				
CPF ou RG / CNPJ:				
BANCO/AGÊNCIA:		CONTA CORRENTE:		
ENDEREÇO:	RUA/AVENIDA - N°:			
	COMPLEMENTO:		BAIRRO:	
	FONES:	RES:	COM:	CEL:
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	RUA/AVENIDA - N°:			
	COMPLEMENTO:		BAIRRO:	
	CIDADE:		CEP:	UF:
	ÁREA DO TERRENO (M²):		ÁREA CONSTRUÍDA (M²):	
TIPO DO DOCUMENTO CARTORIAL:	☐ MATRÍCULA ☐ TRANSCRIÇÃO		NÚMERO DO DOCUMENTO CARTORIAL:	
VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO:	DE: dia/mês/ano		A: dia/mês/ano	
VALOR MENSAL	R\$	POR EXTENSO		

PROPOSTO:		
TAXA DE CONDOMÍNIO:	() SIM	() NÃO
VALOR MÉDIO MENSAL DO CONDOMÍNIO:	R\$	POR EXTENSO

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

JUSTIFICATIVAS PARA A LOCAÇÃO (de forma a justificar a inexigibilidade do processo licitatório (caso seja através de inexigibilidade de licitação), nos termos do inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021)

JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL:

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Titular do Setor Interessado]
[Nome do cargo/função]

Ao Secretário/Diretor

Para autorizar a continuidade do presente processo.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do titular do NAS do Órgão/Entidade /Setor Administrativo do Órgão/Entidade]

[Nome do cargo/função]

Autorização do Secretário do Órgão/Dirigente da Entidade:
Autorizo a continuidade do presente processo visando à locação do imóvel descrito acima, desde que atendido os requisitos legais.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente da Entidade]
Secretário do Órgão/Dirigente da Entidade

16.6. ANEXO VI - Minuta - Solicitação de Prorrogação de Locação de Imóvel

SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Nº DO CONTRATO DE LOCAÇÃO-GMS	
Nº DO PROTOCOLO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO	

DADOS DO LOCATÁRIO	
ÓRGÃO/ENTIDADE:	
SETOR USUÁRIO:	
NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS:	

DADOS DO LOCADOR				
NOME:				
CPF ou RG / CNPJ:				
BANCO/AGÊNCIA:		CONTA CORRENTE:		
ENDEREÇO:	RUA/AVENIDA - N°:			
	COMPLEMENTO:		BAIRRO:	
	FONES:	RES:	COM:	CEL:
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	RUA/AVENIDA - N°:			
	COMPLEMENTO:		BAIRRO:	
	CIDADE:		CEP:	UF:
	ÁREA DO TERRENO (M²):		ÁREA CONSTRUÍDA (M²):	
TIPO DO DOCUMENTO CARTORIAL:	() MATRÍCULA () TRANSCRIÇÃO		NÚMERO DO DOCUMENTO CARTORIAL:	
VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO:	DE: dia/mês/ano		A: dia/mês/ano	

VALOR MENSAL:	R\$	POR EXTENSO
TAXA DE CONDOMÍNIO:	() SIM	() NÃO
VALOR MÉDIO MENSAL DO CONDOMÍNIO:	R\$	POR EXTENSO

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

JUSTIFICATIVAS PARA A LOCAÇÃO (de forma a justificar a inexigibilidade do processo licitatório (caso seja através de inexigibilidade de licitação), nos termos do inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021).

:

JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL:

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Titular do Setor Interessado]

[Nome do cargo/função]

ANEXOS

1. Comprovação da tentativa de negociação para redução do valor do metro quadrado ou, ao menos, para ausência de reajuste contratual;
2. Declaração de impossibilidade de alteração de local para espaço menor ou com menor preço por metro quadrado;
3. Relatório fotográfico do imóvel atualizado (área interna ocupada e área externa);
4. Apresentação de ao menos 3 (três) orçamentos de imóveis compatíveis com a necessidade buscada, ou ainda, declaração de inexistência de pluralidade de imóveis adequados e disponíveis.

Ao Secretário/Diretor

Para autorizar a continuidade do presente processo.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do titular do NAS do Órgão/Entidade /Setor Administrativo do Órgão/Entidade]
[Nome do cargo/função]

Autorização do Secretário do Órgão/Dirigente da Entidade:

Autorizo a continuidade do presente processo visando à prorrogação da locação do imóvel descrito acima, desde que atendido os requisitos legais.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente da Entidade]
Secretário do Órgão/Dirigente da Entidade

16.7. ANEXO VII – Minuta - Pré-Requisitos para Elaboração do Parecer Técnico



ANEXO VII PRÉ REQUISITOS - PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Órgão / Entidade: _____ Protocolo nº: _____
 Depto. / Setor interessado: _____ Data: _____
 Objetivo da ocupação: _____
 Proprietário do Imóvel: _____

DADOS DO IMÓVEL

Endereço: _____
 Número: _____ Complemento: _____ CEP: _____
 Bairro: _____ Município / Estado: _____
 Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: _____ Long.: _____
 Nº Pav.: _____ Área Terreno - m²: _____ 0,00 Área Construída - m²: _____ 0,00
 Periodicidade de pagamento (mensal, anual, outro): _____ Valor Locação - R\$: _____ 0,00
 Valor Locação (por extenso): _____
 IPTU/Mês - R\$: _____ 0,00 Valor do Condomínio - R\$: _____ 0,00

CHECK LIST - PRÉ REQUISITOS

- | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| 1. Documento com a informação do Departamento de Patrimônio do Estado (DPE) da Secretaria de Estado da Administração e Previdência (SEAP) indicando a inexistência de imóvel público ocioso com as características desejadas ; | ☐ Sim | ☐ Não |
| 2. "ANEXO II - SOLICITAÇÃO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL" - com as características gerais e específicas do imóvel pretendido, devidamente assinado; | ☐ Sim | ☐ Não |
| 3. "ANEXO V - SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL" , devidamente assinado. | ☐ Sim | ☐ Não |
| 4. Matrícula e/ou transcrição do imóvel atualizada (validade: máximo 6 meses de emissão); | ☐ Sim | ☐ Não |
| 5. Planta Baixa do imóvel das áreas averbadas e não averbadas, contento cotas e metragem quadrada da edificação , em escala adequada para leitura; | ☐ Sim | ☐ Não |
| 6. "ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA NO ÓRGÃO/ENTIDADE DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL" , devidamente assinado. | ☐ Sim | ☐ Não |

Notas:

- O presente Check List deverá ser preenchido pelo Grupo Administrativo Setorial - GAS do Órgão e/ou Entidade Demandante.
- Caso o documento do Item 1, indicando a inexistência de imóvel público ocioso não seja fornecido pela DPE/SEAP, o "Parecer Técnico - Locação de Imóvel" (Edificação e/ou Terreno) não poderá ser realizado.
- Para o processo ser encaminhado à Secretaria das Cidades (SECID) é obrigatório a apresentação da declaração descrita no Item 6 deste Check List, juntamente com Ofício de encaminhamento do Órgão/Entidade Demandante.

Observações / Justificativas:

Assinatura GAS - Órgão/Entidade Demandante _____
 Responsável pelo GAS - Órgão/Entidade Demandante: _____
 Cargo / Função: _____
 _____, _____ de _____ de 20____

16.8. ANEXO VIII – Minuta - Declaração de Inexistência no Órgão/Entidade de Engenheiro ou Arquiteto para elaboração de Parecer Técnico para Locação de Imóvel

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA NO ÓRGÃO/ENTIDADE DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Declaramos que o Órgão/Entidade abaixo descrito não possui em seu quadro funcional, e nem de suas entidades vinculadas, profissional Engenheiro ou Arquiteto, servidor efetivo ou empregado público dos quadros permanentes da Administração Pública estadual devidamente habilitado e registrado em seu respectivo Conselho de Classe (CREA/CAU), para fazer o Parecer Técnico de Locação de Imóvel, em atendimento ao “Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel”, elaborado pela Secretaria de Estado da Administração e da Previdência - SEAP.

Órgão/Entidade: [nome do Órgão/Entidade demandante da solicitação de parecer técnico]

Departamento/Setor: [nome do departamento/setor interessado – parecer técnico de locação de imóvel]

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Titular do Departamento/Setor interessado]
[Nome do cargo/função]

[Nome do titular do NAS/Setor Administrativo]
[Nome do cargo/função]

16.9. ANEXO IX – Minuta - Parecer Técnico – Locação de Imóvel – Edificação

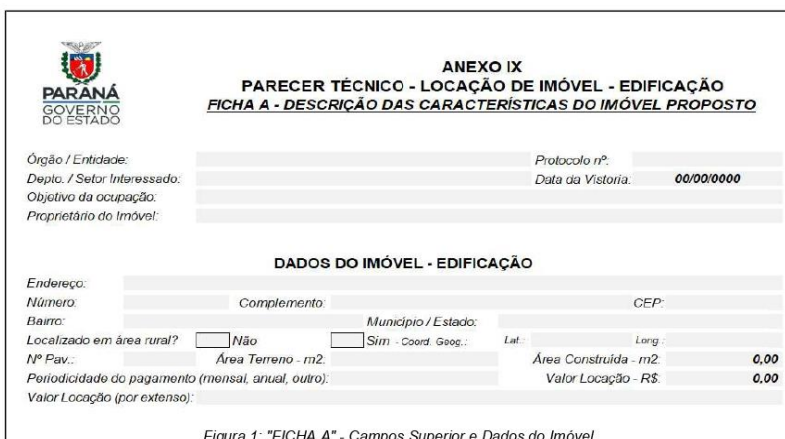
ANEXO IX PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDIFICAÇÃO

ORIENTAÇÕES PARA PREENCHIMENTO REFERENTE AO ANEXO IX E SUAS FICHAS:

O arquivo editável do ANEXO IX se encontra disponível no Portal da Secretaria da Administração e da Previdência - SEAP:
<https://www.administracao.pr.gov.br/Patrimonio-do-Estado/Pagina/Divisao-de-Planejamento-e-Gestao-DPG>

1. Começar a preencher o ANEXO IX pela "FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO".

IMPORTANTE: Tudo que for preenchido nas lacunas em "cinza" nos campos "Superior / Dados do Imóvel - Edificação" (Figura 1) e no campo dos "Responsáveis Parecer Técnico" (Figura 2), da "FICHA A - CARACTERÍSTICAS", serão preenchidos automaticamente nos mesmos campos em todas as outras fichas (B, C e D).



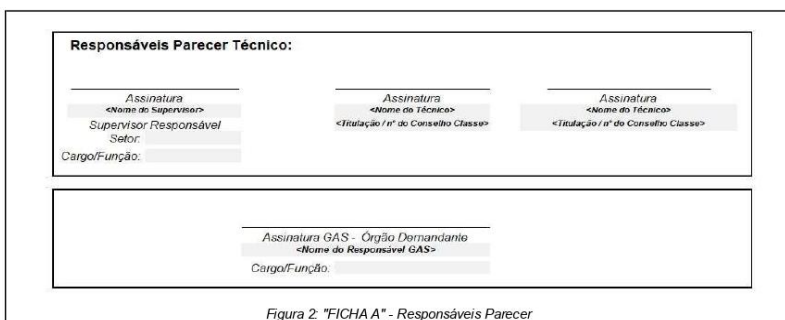
ANEXO IX
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDIFICAÇÃO
FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO

Órgão / Entidade: _____ Protocolo nº: _____
 Depto. / Setor Interessado: _____ Data da Vistoria: 00/00/0000
 Objetivo da ocupação: _____
 Proprietário do Imóvel: _____

DADOS DO IMÓVEL - EDIFICAÇÃO

Endereço: _____
 Número: _____ Complemento: _____ CEP: _____
 Bairro: _____ Município / Estado: _____
 Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: _____ Long.: _____
 Nº Pav.: _____ Área Terreno - m2: _____ Área Construída - m2: 0,00
 Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): _____ Valor Locação - R\$: 0,00
 Valor Locação (por extenso): _____

Figura 1: "FICHA A" - Campos Superior e Dados do Imóvel.



Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura _____
 «Nome do Supervisor»
 Supervisor Responsável
 Setor: _____
 Cargo/Função: _____

Assinatura _____
 «Nome do Técnico»
 «Titulação / nº do Conselho Classe»

Assinatura _____
 «Nome do Técnico»
 «Titulação / nº do Conselho Classe»

Assinatura GAS - Órgão Demandante
 «Nome do Responsável GAS»
 Cargo/Função: _____

Figura 2: "FICHA A" - Responsáveis Parecer

2. Fazer a análise e vistoria no imóvel proposto para locação preenchendo as fichas: "A" e "B":

"FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO"
"FICHA B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO"

3. Fazer a pesquisa de Amostras no Mercado Imobiliário e preencher os campos da **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"**. Após o preenchimento os cálculos serão feitos automaticamente conforme descrito nos próximos itens.

4. O valor que for preenchido, em cada amostra, no campo **"Valor de Locação - R\$:"** (célula azul) da **"FICHA C"** (Figura 3), será transportado automaticamente para o **"QUADRO 1"** da mesma ficha (Figura 4), onde os cálculos da média das áreas serão feitos automaticamente.

Data: 00/00/0000
 Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO, QUAL?
☐ INTERNET - Site:
 Justificativas sobre a ref.:
 Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro, Descreva:
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro, Descreva:
 End.: Nº:
 Complemento / Informações:
 Dados: Área Terreno - m²: 0,00 Área Construída - m²: 0,00
 Para Pagamento: Valor IPTU/Mês - R\$: 0,00 Valor Locação - R\$: 0,00
 Valor Condomínio - R\$: 0,00

Figura 3: "FICHA C" - Preenchimento valor da locação.

QUADRO 1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DOS VALORES DAS AMOSTRAS			
REFERÊNCIA	VALOR DO ALUGUEL	Q.A.	
AMOSTRA 1	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 2	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 3	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 4	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 5	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 6	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 7	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 8	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 9	R\$ 0,00	0	
AMOSTRA 10	R\$ 0,00	0	
(A) SOMA	0,00	(B) N.º DE AMOSTRAS	0,00
		MÉDIA - R\$:	#DIV/0!

Obs.: Os valores de IPTU e Condomínio (se for o caso) não foram computados no cálculo da média do aluguel.

Figura 4: "FICHA C" - QUADRO 1

5. O valor que for preenchido, em cada amostra, no campo **"Área Construída - m2:"** (célula lilás) da **"FICHA C"** (Figura 5), **será transportado automaticamente** para o **"QUADRO 2"** da mesma ficha (Figura 4), **onde os cálculos da média das áreas serão feitos automaticamente**.

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO, QUAL? _____

☐ INTERNET - Site: _____

Justificativas sobre a ref.: _____

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro, Descreva: _____

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro, Descreva: _____

End.: _____ Nº: _____

Complemento / Informações: _____

Dados:

Área Terreno - m2:	0,00	Área Construída - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

Figura 5: "FICHA C" - Preenchimento Área Construída.

QUADRO 1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DOS VALORES DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	VALOR DO ALUGUEL	Q.A.
AMOSTRA 1	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 2	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 3	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 4	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 5	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 6	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 7	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 8	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 9	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 10	R\$ 0,00	0
(A) SOMA	0,00	(B) N° DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - R\$: #DIV/0!

Obs.: Os valores de IPTU e Condomínio (se for o caso) não foram computados no cálculo da média do aluguel.

Figura 6: "FICHA C" - QUADRO 1

6. O resultado do cálculo da média do valor por metro quadrado construído (célula verde do "QUADRO 2") da **"FICHA C"** (Figura 7) **será transportada automaticamente** para o Item 6 - **"QUADRO 1"** (célula verde) da **"FICHA D"** (Figura 8), **onde o cálculo do valor médio do aluguel será feito automaticamente** (célula laranja).

QUADRO 2 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DO M2 DAS ÁREAS CONSTRÚIDAS DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	ÁREA CONSTRUIDA	Q.A.
AMOSTRA 1	m2 0,00	0
AMOSTRA 2	m2 0,00	0
AMOSTRA 3	m2 0,00	0
AMOSTRA 4	m2 0,00	0
AMOSTRA 5	m2 0,00	0
AMOSTRA 6	m2 0,00	0
AMOSTRA 7	m2 0,00	0
AMOSTRA 8	m2 0,00	0
AMOSTRA 9	m2 0,00	0
AMOSTRA 10	m2 0,00	0
(C) SOMA	m2 0,00	(D) N° DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - m2: #DIV/0!
		VALOR R\$ /m2 ((A/B)/(C/D)): #DIV/0!

Figura 7: "FICHA C" - QUADRO 2

QUADRO 1

VALOR MÉDIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR M2:

Valor médio do aluguel / m2 de área constr.: R\$: **#DIV/0! / m2** (Conforme "FICHA C", anexo ao presente)

Área Construída do imóvel proposto para locação: 0,00 m2

Média conforme Amostras do Mercado Imob.: R\$: **#DIV/0!**

Figura 8: "FICHA D" - QUADRO 1

7. O valor da média do por m2 "QUADRO 1" da "FICHA D" **será transportado automaticamente** para o Item 8 - "QUADRO 2" desta mesma ficha, onde **será calculado automaticamente** o valor da variação de valores do aluguel, acima ou abaixo da média das amostras do Mercado Imobiliário (Figura 9). Este cálculo servirá de apoio ao negociador, conforme explicado no Item 7 da "FICHA D".

QUADRO 2		
QUADRO COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROPOSTO E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:		
(A) Valor Proposto pelo Propr. do Imóvel:	R\$:	0,00
Média do Mercado com aplicação da variação de 15% acima:	R\$:	#DIV/0!
(B) Média conforme Amostras - Merc. Imob.:	R\$:	#DIV/0!
Média do mercado com aplicação de variação de 15% abaixo:	R\$:	#DIV/0!

Figura 9: "FICHA D" - QUADRO 2

8. O "QUADRO 3" da "FICHA D" **demostra automaticamente** o diferencial percentual de diferença do preço proposto para aluguel em comparação ao valor médio das amostras do Mercado Imobiliário.

QUADRO 3	
PERCENTUAL (%) COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROP. E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:	
O Percentual (%) Comparativo entre (A) Valor Proposto pelo Proprietário do Imóvel e (B) Média conforme Amostras do Mercado Imobiliário, é de:	
#DIV/0!	### ACIMA DOS VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO ### IGUAL AOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO ### ABAIXO DOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Figura 10: "FICHA D" - QUADRO 3

9. Fazer o preenchimento dos demais campos da "FICHA D - ANÁLISE E PARECER", completando assim o **ANEXO IX - PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**.

10. Quando for realizada a vistoria do imóvel abrangendo edificação com grande área de estacionamento, fazer uso dos **ANEXOS IX** (Edificação) e **X** (Terreno), emitir dois pareceres e na informação de encaminhamento inserir a somatória das médias de valores das amostras coletadas da edificação e do terreno para compor o valor médio de locação do imóvel.

ANEXO IX
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDIFICAÇÃO
FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO

Órgão / Entidade: _____ Protocolo nº: _____
Depto. / Setor Interessado: _____ Data da Vistoria: **00/00/0000**
Objetivo da ocupação: _____
Proprietário do Imóvel: _____

DADOS DO IMÓVEL - EDIFICAÇÃO

Endereço: _____
Número: _____ Complemento: _____ CEP: _____
Bairro: _____ Município / Estado: _____
Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: _____ Long.: _____
Nº Pav.: _____ Área Terreno - m2: _____ Área Construída - m2: **0,00**
Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): _____ Valor Locação - R\$: **0,00**
Valor Locação (por extenso): _____
IPTU/Mês - R\$: _____ Valor do Condomínio - R\$: _____

CARACTERÍSTICAS / INFRAESTRUTURA

Orientação: Quando houver marcação do conceito "RUIM" ou "REGULAR" é necessário escrever no quadro "Observação:" qual foi o problema identificado, além das outras observações necessárias à compreensão do item ou complementação de informações.	
Pavimentação Rua: ☐ Asfalto ☐ Antipó ☐ Paralelepípedo ☐ Não existe ☐ Outro/Identificar: _____ Estado de conservação: ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo Observação: _____	
Rede Elétrica: ☐ Sim ☐ Não ☐ Baixa Tensão ☐ Alta Tensão Observação: _____	
Rede de Esgoto: ☐ Sim ☐ Não Observação: _____	
Rede de Água: ☐ Sim ☐ Não Observação: _____	
Telefonia: ☐ Sim ☐ Não Observação: _____	

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Imóvel a ser locado:	☐ Casa ☐ Barracão ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Prédio ☐ Garagem ☐ Loja	☐ Aptº ☐ Sala Comercial ☐ Escola
Observação:			

Padrão de acabamento:	☐ Normal ☐ Alto ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Médio ☐ Baixo
Observação:		

Fechamento do terreno:	☐ Muro alvenaria ☐ Gradil ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Pré fabricado ☐ Não existe
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Calçada:	☐ Concreto simples ☐ Paver/Blokret ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Pedra ☐ Não existe
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Acessibilidade:	☐ Rampa ☐ Plataforma elevatória ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Elevador ☐ Com barras
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Cobertura:	☐ Cerâmica ☐ Fibrocimento ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Metálica ☐ Laje Imperm.
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Beiral:	☐ Laje ☐ Madeira ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Sem ☐ Poliest. EPS
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Águas Pluviais:	☐ Calhas ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Reaprov. Águas Pluviais ☐ Rede pública ☐ Não tem
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Paredes Externas:	☐ Alvenaria ☐ Madeira ☐ Mista ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Concreto ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Pintura Externa:	☐ Latex ☐ Acrílico ☐ Outro/Identificar: _____	☐ Óleo ☐ Cal
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo	
Observação:		

Paredes Internas:	☐ Alvenaria ☐ Madeira ☐ Mista ☐ Concreto ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Pisos / Rodapés:	☐ Cerâmico ☐ Madeira ☐ Vinílico ☐ Granito ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Pintura Interna:	☐ Latex ☐ Acrílico ☐ Óleo ☐ Cal ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Portas:	☐ Madeira Maciça ☐ Madeira Chapeada ☐ Alumínio ☐ Porta Janela ☐ Vidro ☐ Madeira Laminada ☐ Chapa Metálica ☐ Divisória Tipo: ☐ Abrir ☐ Correr ☐ Pivotante ☐ Enrolar ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Janelas:	☐ Ferro ☐ Alumínio ☐ Madeira ☐ PVC ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Vidros:	☐ Liso ☐ Canelado ☐ Martelado ☐ Miniboreal ☐ Laminado ☐ Laminado e Temperado ☐ Temperado ☐ Aramado ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Teto:	☐ Laje ☐ Forro Madeira ☐ Sem Forro ☐ Forro EPS ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Instalação Elétrica:	☐ Embutida ☐ Aparente ☐ Mista ☐ Não tem ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação:	

Iluminação:	☐ Luminárias ☐ Bocal / Plafonier ☐ Arandela ☐ Não tem ☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação Geral:	

Instalação Hidráulica:	☐ Água quente ☐ Água fria ☐ Misto ☐ Não tem
	☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação Geral:	_____

Instalação de Esgoto:	☐ Rede pública ☐ Fossa séptica/sumidouro
	☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação Geral:	_____

Sanitários:	☐ Masculino ☐ Feminino ☐ Adaptado - PcD ☐ Misto
	☐ Com chuveiro ☐ Com área para armário ☐ Com divisória ☐ Com lavatório
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação Geral:	☐ Outro/Identificar: _____

Prev. Contra Incêndio:	☐ Extintores ☐ Sinalização emergência ☐ Porta corta fogo ☐ Não há
	☐ Rede de Hidrante ☐ Saída de emergência ☐ Iluminação de emergência
	☐ Outro/Identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação Geral:	_____

CONSTATAÇÃO DE ANOMALIAS

Anomalias:	☐ Não ☐ Sim. Marque o GRAU DE RISCO:
GRAUS DE RISCO:	1. Crítico - IMPACTO IRRECUPERÁVEL ☐ IMÓVEL REJEITADO Descrever a anomalia: _____
	2. Regular - IMPACTO PARCIALMENTE RECUP. ☐ IMÓVEL COM RESSALVAS P/ LOCAÇÃO Descrever a anomalia: _____
	3. Mínimo - IMPACTO RECUPERÁVEL ☐ IMÓVEL COM RESSALVAS P/ LOCAÇÃO Descrever a anomalia: _____
Ressalvas para Locação:	O imóvel será passível de locação desde que atendidas, pelo proprietário, às seguintes ressalvas: _____

Responsáveis Parecer Técnico:		
_____ Assinatura <Nome do Supervisor> Supervisor Responsável Setor: _____ Cargo/Função: _____	_____ Assinatura <Nome do Técnico> <Titulação / nº do Conselho Classe>	_____ Assinatura <Nome do Técnico> <Titulação / nº do Conselho Classe>

_____ Assinatura GAS - Órgão Demandante <Nome do Responsável GAS> Cargo/Função: _____	_____ de _____ de 20__
--	------------------------

ANEXO IX
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL EDIFICAÇÃO
FICHA B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Órgão / Entidade:
Depto. / Setor Interessado:
Objetivo da ocupação:
Proprietário do Imóvel:

Protocolo nº:
Data da Vistoria: 12/00/2020

DADOS DO IMÓVEL - EDIFICAÇÃO

Endereço:
Número: Complemento: CEP:
Bairro: Município / Estado:
Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: Long.:
Nº Pav.: Área Terreno - m2: 0,00 Área Construída - m2: 0,00
Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): Valor Locação - R\$: 0,00
Valor Locação (por extenso):
IPTU/Mês - R\$: 0,00 Valor do Condomínio - R\$: 0,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Orientações:

1. Obrigatório ter uma foto da fachada mostrando o número predial legível.
2. Não existe número máximo de fotos, o quadro abaixo, destinado à inserção das fotos, pode ser aumentado conforme a necessidade;
3. As fotos devem ser tiradas quantas necessárias para a devida caracterização do imóvel a ser locado;
4. Devem ser tiradas fotos: das fachadas, de todos os ambientes, da cobertura, dos acessos, do terreno, de áreas de estacionamento, etc;
5. Devem ser tiradas fotos significativas que mostrem as condições do imóvel, principalmente quando houver necessidade de reparos e quando existirem anomalias;
6. Nos campos "Observações:", constantes nos itens de análise da "FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO", o Engenheiro ou Arquiteto pode fazer referência à foto, por isso é necessário numerar cada foto inserida no presente relatório.





Observações:

Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura
<Nome do Supervisor>
Supervisor Responsável
Setor:
Cargo/Função:

Assinatura
<Nome do Técnico>
<Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura
<Nome do Técnico>
<Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura GAS - Órgão Demandante
<Nome do Responsável GAS>
Cargo/Função:

_____, ____ de _____ de 20 ____

ANEXO IX
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDIFICAÇÃO
FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS

Órgão / Entidade:
Depto. / Setor Interessado:
Objetivo da ocupação:
Proprietário do Imóvel:

Protocolo nº:

DADOS DO IMÓVEL - EDIFICAÇÃO

Endereço:
Número: Complemento: CEP:
Bairro: Município / Estado:
Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: Long.:
Nº Pav.: Área Terreno - m2: 0,00 Área Construída - m2: 0,00
Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): Valor Locação - R\$: 0,00
Valor Locação (por extenso):
IPTU/Mês - R\$: 0,00 Valor do Condomínio - R\$: 0,00

PESQUISA AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

AMOSTRA 1

Data: 00/00/0000
Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
Justificativas sobre a ref.:
Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
Área: ☐ Urbana ☐ Rural
Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
End.: Nº:
Complemento / Informações:
Dados: Área Terreno - m2: 0,00 Área Construída - m2: 0,00
Para Pagamento: Valor Locação - R\$: 0,00
Valor IPTU/Mês - R\$: 0,00
Valor Condomínio - R\$: 0,00

AMOSTRA 1 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome da Imobiliária / Tel.:
Nome do Entrevistado / CPF:
Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome do Entrevistado / CPF:
Telefone / E-mail:
Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
Município / Setor consultado:
Nome do Contato / Cargo:
Telefone / E-mail:

AMOSTRA 1 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 1 - FOTOS:

AMOSTRA 2

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
Área: ☐ Urbana ☐ Rural
Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
End.: Nº:
Complemento / Informações:

Dados:

Área Terreno - m2:	0,00	Área Construída - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 2 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

- Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome da Imobiliária / Tel.:
Nome do Entrevistado / CPF:
- Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome do Entrevistado / CPF:
Telefone / E-mail:
- Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
Município / Setor consultado:
Nome do Contato / Cargo:
Telefone / E-mail:

AMOSTRA 2 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 2 - FOTOS:

AMOSTRA 3

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL? _____
☐ INTERNET - Site: _____
 Justificativas sobre a ref.: _____

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva: _____
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva: _____
 End.: _____ Nº: _____
 Complemento / Informações: _____

Dados:

Área Terreno - m2:	0,00	Área Construída - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 3 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.: _____
 Nome do Entrevistado / CPF: _____

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF: _____
 Telefone / E-mail: _____

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
 Município / Setor consultado: _____
 Nome do Contato / Cargo: _____
 Telefone / E-mail: _____

AMOSTRA 3 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 3 - FOTOS:

AMOSTRA 4

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
Área: ☐ Urbana ☐ Rural
Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
End.: Nº:
Complemento / Informações:

Dados: Área Terreno - m2: 0,00 Área Construída - m2: 0,00
Para Pagamento: Valor Locação - R\$: 0,00
Valor IPTU/Mês - R\$: 0,00
Valor Condomínio - R\$: 0,00

AMOSTRA 4 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome da Imobiliária / Tel.:
Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome do Entrevistado / CPF:
Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
Município / Setor consultado:
Nome do Contato / Cargo:
Telefone / E-mail:



AMOSTRA 4 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 4 - FOTOS:

AMOSTRA 5

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
Área: ☐ Urbana ☐ Rural
Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
End.: Nº:
Complemento / Informações:

Dados:
Área Terreno - m2: 0,00 Área Construída - m2: 0,00
Para Pagamento: Valor Locação - R\$: 0,00
Valor IPTU/Mês - R\$: 0,00
Valor Condomínio - R\$: 0,00



AMOSTRA 5 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

- Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Nome da Imobiliária / Tel.:
- Nome do Entrevistado / CPF:
- Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Nome do Entrevistado / CPF:
- Telefone / E-mail:
- Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
- Município / Setor consultado:
- Nome do Contato / Cargo:
- Telefone / E-mail:

AMOSTRA 5 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 5 - FOTOS:

AMOSTRA 6

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
 Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
 End.: Nº:
 Complemento / Informações:

Dados: Área Terreno - m2: 0,00 Área Construída - m2: 0,00
 Para Pagamento: Valor IPTU/Mês - R\$: 0,00 Valor Locação - R\$: 0,00
 Valor Condomínio - R\$: 0,00

AMOSTRA 6 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.:
 Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF:
 Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
 Município / Setor consultado:
 Nome do Contato / Cargo:
 Telefone / E-mail:

AMOSTRA 6 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 6 - FOTOS:

AMOSTRA 7

Data:

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?

☐ INTERNET - Site:

Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:

End.: Nº:

Complemento / Informações:

Dados:

Área Terreno - m2:	0,00	Área Construída - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 7 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Nome da Imobiliária / Tel.:

Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Nome do Entrevistado / CPF:

Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.

Município / Setor consultado:

Nome do Contato / Cargo:

Telefone / E-mail:



AMOSTRA 7 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 7 - FOTOS:

AMOSTRA 8

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
Área: ☐ Urbana ☐ Rural
Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
End.: Nº:
Complemento / Informações:

Dados:

Área Terreno - m2:	0,00	Área Construída - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		



AMOSTRA 8 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

- Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Nome da Imobiliária / Tel.:
- Nome do Entrevistado / CPF:
- Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Nome do Entrevistado / CPF:
- Telefone / E-mail:
- Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
- Município / Setor consultado:
- Nome do Contato / Cargo:
- Telefone / E-mail:

AMOSTRA 8 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 8 - FOTOS:

AMOSTRA 9

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
 Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
 End.: Nº:
 Complemento / Informações:

Dados: Área Terreno - m2: 0,00 Área Construída - m2: 0,00
 Para Pagamento: Valor Locação - R\$: 0,00
 Valor IPTU/Mês - R\$: 0,00
 Valor Condomínio - R\$: 0,00

AMOSTRA 9 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.:
 Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF:
 Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
 Município / Setor consultado:
 Nome do Contato / Cargo:
 Telefone / E-mail:

AMOSTRA 9 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 9 - FOTOS:

AMOSTRA 10

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
 Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
 End.: Nº:
 Complemento / Informações:

Dados:

Área Terreno - m2:	0,00	Área Construída - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 10 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.:
 Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF:
 Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.

Município / Setor consultado:
 Nome do Contato / Cargo:
 Telefone / E-mail:

AMOSTRA 10 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 10 - FOTOS:

QUADRO 1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DOS VALORES DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	VALOR DO ALUGUEL	Q.A.
AMOSTRA 1	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 2	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 3	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 4	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 5	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 6	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 7	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 8	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 9	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 10	R\$ 0,00	0
(A) SOMA	0,00	(B) N° DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - R\$: #DIV/0!

Obs.: Os valores de IPTU e Condomínio (se for o caso) não foram computados no cálculo da média do aluguel.

QUADRO 2 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DO M2 DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	ÁREA CONSTRUÍDA	Q.A.
AMOSTRA 1	m2 0,00	0
AMOSTRA 2	m2 0,00	0
AMOSTRA 3	m2 0,00	0
AMOSTRA 4	m2 0,00	0
AMOSTRA 5	m2 0,00	0
AMOSTRA 6	m2 0,00	0
AMOSTRA 7	m2 0,00	0
AMOSTRA 8	m2 0,00	0
AMOSTRA 9	m2 0,00	0
AMOSTRA 10	m2 0,00	0
(C) SOMA	m2 0,00	(D) Nº DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - m2: #DIV/0!
		VALOR R\$ /m2 ((A/B)/(C/D)): #DIV/0!

Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura
<Nome do Supervisor>
Supervisor Responsável
Setor:

Cargo/Função:

Assinatura
<Nome do Técnico>
<Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura
<Nome do Técnico>
<Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura GAS - Órgão Demandante
<Nome do Responsável GAS>

Cargo/Função:

_____ de _____ de 20__

ANEXO IX
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EDIFICAÇÃO
FICHA D - ANÁLISE E PARECER

Órgão / Entidade:
Depto. / Setor Interessado:
Objetivo da ocupação:
Proprietário do Imóvel:

Protocolo nº:
Data da Vistoria: **00/00/0000**

DADOS DO IMÓVEL - EDIFICAÇÃO

Endereço:
Número: Complemento: CEP:
Bairro: Município / Estado:
Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: Long.:
Nº Pav.: Área Terreno - m2: **0,00** Área Construída - m2: **0,00**
Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): Valor Locação - R\$: **0,00**
Valor Locação (por extenso):
IPTU/Mês - R\$: **0,00** Valor do Condomínio - R\$: **0,00**

ANÁLISES GERAIS - PARECER TÉCNICO

- Procedeu-se vistoria no imóvel, na data e dados suprarreferenciados, com as características descritas na **"FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO"** (anexa ao presente), imóvel sob Registro Geral:

Matrícula (ou Transcrição) nº: _____ Folhas nº: _____
Cartório: _____ Comarca: _____
Complemento: _____
- Quanto à Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos e ao atendimento a ABNT NBR 9050-2015, informamos que o imóvel:

☐ Atende ☐ Não Atende ☐ Atende Parcialmente
- Em relação às Normas previstas no Código de Prevenção de Incêndios do Corpo de Bombeiros do Paraná, informamos que o imóvel:

☐ Atende ☐ Não Atende ☐ Atende Parcialmente
- De forma auxiliar a negociação por parte do Órgão Demandante acima descrito, anexamos este Parecer Técnico para Locação de Imóveis às demais fichas (A, B e C) que fazem parte do ANEXO IX.
Referente a **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"**, que apresenta a pesquisa de amostras dos imóveis junto ao Mercado Imobiliário, que embasaram o cálculo da média do valor de locação, salientamos que estes imóveis:

☐ Foram todos vistoriados "in loco" ☐ Não foram vistoriados "in loco"
☐ Foram em parte vistoriados "in loco"
- Ressaltamos que os valores obtidos são oriundos da pesquisa de imóveis com características semelhantes ao avaliado e localizados nas imediações para fins de locação.

6. O valor médio, dentre as amostras pesquisadas no mercado imobiliário, conforme **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"**, para imóveis com características semelhantes ao imóvel em tela, é de:

QUADRO 1

VALOR MÉDIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR M2:

Valor médio do aluguel / m2 de área constr.: R\$: #DIV/0! / m2 (Conforme "FICHA C", anexa ao presente)

Área Construída do imóvel proposto para locação: 0,00 m2

Média conforme Amostras do Mercado Imob.: R\$: #DIV/0!

7. Os valores, caso contratados, serão de responsabilidade do negociador, de forma a auxiliar a negociação, pode-se utilizar o campo de arbítrio com amplitude sugerida de 15% (quinze por cento), abaixo ou acima, em torno da estimativa pontual informada, com as devidas justificativas e após manifestação formalizada pelo proprietário quanto aos valores citados.

8. Seguem os Cálculos Comparativos dos Valores Médios para locação do imóvel proposto, com base na **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"** e variação citada no Item 7 deste parecer:

QUADRO 2

QUADRO COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROPOSTO E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:

(A) Valor Proposto pelo Propr. do Imóvel: R\$: 0,00

Média do Mercado com aplicação da variação de 15% acima: R\$: #DIV/0!

(B) Média conforme Amostras - Merc. Imob.: R\$: #DIV/0!

Média do mercado com aplicação de variação de 15% abaixo: R\$: #DIV/0!

QUADRO 3

PERCENTUAL (%) COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROP. E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:

O Percentual (%) Comparativo entre (A) Valor Proposto pelo Proprietário do Imóvel e (B) Média conforme Amostras do Mercado Imobiliário, é de:

#DIV/0! ### ACIMA DOS VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO
IGUAL AOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO
ABAIXO DOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

9. Considerando a vistoria no imóvel conforme **"FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO"** (anexa ao presente), informamos que em relação às condições de uso para atendimento aos objetivos da locação, o imóvel vistoriado:

- ☐ ATENDE AO USO
☐ ATENDE PARCIALMENTE AO USO, CONFORME RESSALVAS DESCRITAS NA "FICHA A"
☐ NÃO ATENDE AO USO, SENDO REJEITADO CONFORME RESSALVAS DESCRITAS NA "FICHA A"

É o parecer.

Responsáveis Parecer Técnico:

 Assinatura
 <Nome do Supervisor>
 Supervisor Responsável
 Setor:
 Cargo/Função:

 Assinatura
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / nº do Conselho Classe>

 Assinatura
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / nº do Conselho Classe>

 Assinatura GAS - Órgão Demandante
 <Nome do Responsável GAS>
 Cargo/Função:

_____, ____ de ____ de 20 ____

16.10. ANEXO X – Minuta - Parecer Técnico – Locação de Imóvel – Terreno

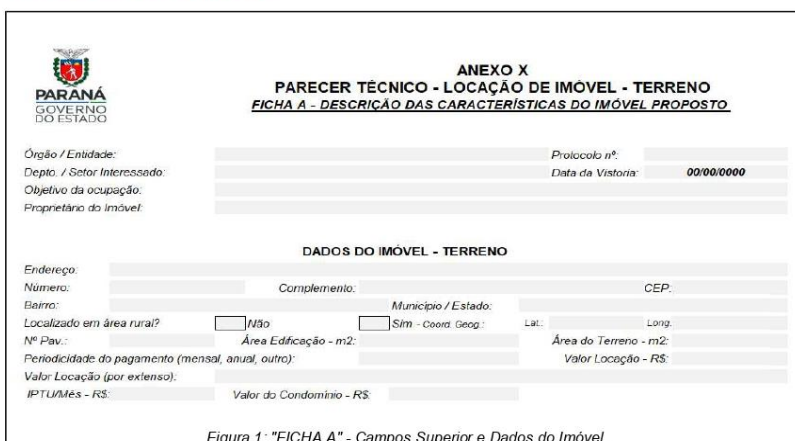
ANEXO X PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO

ORIENTAÇÕES PARA PREENCHIMENTO REFERENTE AO ANEXO X E SUAS FICHAS:

O arquivo editável do ANEXO X se encontra disponível no Portal da Secretaria da Administração e da Previdência - SEAP - <https://www.administracao.pr.gov.br/Patrimonio-do-Estado/Pagina/Divisao-de-Planejamento-e-Gestao-DPG>

1. Começar a preencher o ANEXO X pela "FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO".

IMPORTANTE: Tudo que for preenchido nas lacunas em "cinza" nos campos "Superior / Dados do Imóvel - Terreno" (Figura 1) e no campo dos "Responsáveis Parecer Técnico" (Figura 2), da "FICHA A - CARACTERÍSTICAS", serão preenchidos automaticamente nos mesmos campos em todas as outras fichas (B, C e D).



PARANÁ GOVERNO DO ESTADO

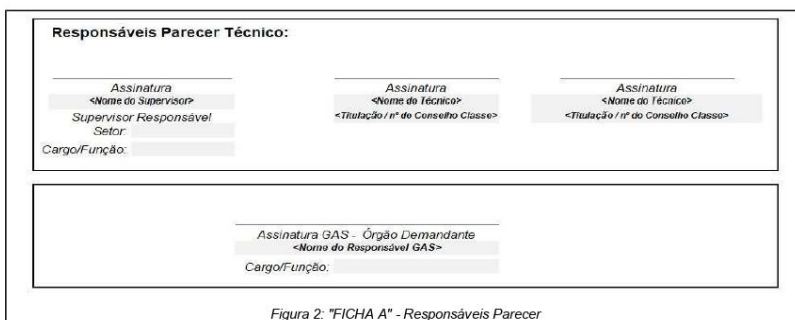
**ANEXO X
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO
FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO**

Órgão / Entidade: _____ Protocolo nº: _____
 Depto. / Setor Interessado: _____ Data da Vistoria: 00/00/0000
 Objetivo da ocupação: _____
 Proprietário do imóvel: _____

DADOS DO IMÓVEL - TERRENO

Endereço: _____
 Número: _____ Complemento: _____ CEP: _____
 Bairro: _____ Município / Estado: _____
 Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: _____ Long.: _____
 Nº Pav.: _____ Área Edificação - m2: _____ Área do Terreno - m2: _____
 Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): _____ Valor Locação - R\$: _____
 Valor Locação (por extensão): _____
 IPTU/Mes - R\$: _____ Valor do Condomínio - R\$: _____

Figura 1: "FICHA A" - Campos Superior e Dados do Imóvel.



Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura _____
 <Nome do Supervisor>
 Supervisor Responsável
 Setor: _____
 Cargo/Função: _____

Assinatura _____
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura _____
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura GAS - Órgão Demandante
 <Nome do Responsável GAS>
 Cargo/Função: _____

Figura 2: "FICHA A" - Responsáveis Parecer

2. Fazer a análise e vistoria no imóvel proposto para locação preenchendo as "FICHAS A e B":

"FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO"
"FICHA B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO"

3. Fazer a pesquisa de Amostras no Mercado Imobiliário e preencher os campos da **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"**. Após o preenchimento os cálculos serão feitos automaticamente conforme descrito nos próximos itens.

4. O valor que for preenchido, em cada amostra, no campo **"Valor de Locação - R\$:"** (célula azul) da **"FICHA C"** (Figura 3), será transportado automaticamente para o **"QUADRO 1"** da mesma ficha (Figura 4), onde os cálculos da média das áreas serão feitos automaticamente.

PESQUISA AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

AMOSTRA 1

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO: QUAL?

☐ INTERNET - Site:

Justificativas sobre a ref:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro: Descreva:

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro: Descreva:

End.: Nº:

Complemento / Informações:

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

Figura 3: "FICHA C" - Preenchimento valor da locação.

QUADRO 1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DOS VALORES DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	VALOR DE LOCAÇÃO	Q.A.
AMOSTRA 1	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 2	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 3	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 4	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 5	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 6	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 7	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 8	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 9	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 10	R\$ 0,00	0
(A) SOMA	0,00	(B) N° DE AMOSTRAS: 0,00
		MÉDIA - R\$:
		#DIV/0!

Obs.: Os valores de IPTU e Condomínio (se for o caso) não foram computados no cálculo da média de aluguel.

Figura 4: "FICHA C" - QUADRO 1

5. O valor que for preenchido, em cada amostra, no campo **"Área Terreno - m2:"** (célula lilás) da **"FICHA C"** (Figura 5), **será transportado automaticamente** para o **"QUADRO 2"** da mesma ficha (Figura 4), **onde os cálculos da média das áreas serão feitos automaticamente.**

PESQUISA AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

AMOSTRA 1

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO: QUAL? _____

☐ INTERNET - Site: _____

Justificativas sobre a ref.: _____

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro: Descreva: _____

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro: Descreva: _____

End.: _____ Nº: _____

Complemento / Informações: _____

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento:	0,00	Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

Figura 5: "FICHA C" - Preenchimento Área Terreno

QUADRO 2 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DO M2 DAS ÁREAS DOS TERRENOS DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	ÁREA DO TERRENO	Q.A.
AMOSTRA 1	m2 0,00	0
AMOSTRA 2	m2 0,00	0
AMOSTRA 3	m2 0,00	0
AMOSTRA 4	m2 0,00	0
AMOSTRA 5	m2 0,00	0
AMOSTRA 6	m2 0,00	0
AMOSTRA 7	m2 0,00	0
AMOSTRA 8	m2 0,00	0
AMOSTRA 9	m2 0,00	0
AMOSTRA 10	m2 0,00	0
(C) SOMA	m2 0,00	(D) N° DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - m2: #DIV/0!
		VALOR R\$ /m2 ((A/B)/(C/D)):

Figura 6: "FICHA C" - QUADRO 2

6. O resultado do cálculo da média do valor por metro quadrado construído (célula verde do **"QUADRO 2"**) da **"FICHA C"** (Figura 7) **será transportada automaticamente** para o Item 6 - **"QUADRO 1"** (célula verde) da **"FICHA D"** (Figura 8), **onde o cálculo do valor médio do aluguel será feito automaticamente** (célula laranja).

QUADRO 2 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DO M2 DAS ÁREAS DOS TERRENOS DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	ÁREA DO TERRENO	Q.A.
AMOSTRA 1	m2 0,00	0
AMOSTRA 2	m2 0,00	0
AMOSTRA 3	m2 0,00	0
AMOSTRA 4	m2 0,00	0
AMOSTRA 5	m2 0,00	0
AMOSTRA 6	m2 0,00	0
AMOSTRA 7	m2 0,00	0
AMOSTRA 8	m2 0,00	0
AMOSTRA 9	m2 0,00	0
AMOSTRA 10	m2 0,00	0
(C) SOMA	m2 0,00	(D) N° DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - m2: #DIV/0!
		VALOR R\$ /m2 ((A/B)/(C/D)):

Figura 7: "FICHA C" - QUADRO 2

QUADRO 1

VALOR MÉDIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR M2:

Valor médio do aluguel / m2: R\$: **#DIV/0!** m2 (Conforme "FICHA C", anexa ao presente)

Área do terreno proposto para locação: 0,00 m2

Média conforme Amostras do Mercado Imob.: R\$: **#DIV/0!**

Figura 8: "FICHA D" - QUADRO 1

7. O valor da média do por m² "QUADRO 1" da "FICHA D" **será transportado automaticamente** para o Item 8 - "QUADRO 2" desta mesma ficha, onde **será calculado automaticamente** o valor da variação de valores do aluguel, acima ou abaixo da média das amostras do Mercado Imobiliário (Figura 9). Este cálculo servirá de apoio ao negociador, conforme explicado no Item 7 da "FICHA D".

QUADRO 2

QUADRO COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROPOSTO E O VALOR MEDIO AMOSTRAS:

(A) Valor Proposto pelo Propr. do Imóvel:	R\$:	0,00
Média do Mercado com aplicação da variação de 10% acima:	R\$:	#DIV/0!
(B) Média conforme Amostras - Merc. Imob.:	R\$:	#DIV/0!
Média do mercado com aplicação da variação de 10% abaixo:	R\$:	#DIV/0!

Figura 9: "FICHA D" - QUADRO 2

8. O "QUADRO 3" da "FICHA D" **demuestra automaticamente** o diferencial percentual de diferença do preço proposto para aluguel em comparação ao valor médio das amostras do Mercado Imobiliário.

QUADRO 3

PERCENTUAL (%) COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROP. E O VALOR MEDIO AMOSTRAS:

O Percentual (%) Comparativo entre (A) Valor Proposto pelo Proprietário do Imóvel e (B) Média conforme Amostras do Mercado Imobiliário, é de:

###	ACIMA DOS VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO
###	IGUAL AOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO
###	ABAIXO DOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Figura 10: "FICHA D" - QUADRO 3

9. Fazer o preenchimento dos demais campos da "FICHA D - ANÁLISE E PARECER", completando assim o **ANEXO IX - PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO**.

10. Quando for realizada a vistoria do imóvel abrangendo edificação com grande área de estacionamento, fazer uso dos **ANEXOS IX (Edificação)** e **X (Terreno)**, emitir dois pareceres e na informação de encaminhamento inserir a somatória das médias de valores das amostras coletadas da edificação e do terreno para compor o valor médio de locação do imóvel.

ANEXO X
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO
FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO

Órgão / Entidade: _____ Protocolo nº: _____
 Depto. / Setor Interessado: _____ Data da Vistoria: **00/00/0000**
 Objetivo da ocupação: _____
 Proprietário do Imóvel: _____

DADOS DO IMÓVEL - TERRENO

Endereço: _____
 Número: _____ Complemento: _____ CEP: _____
 Bairro: _____ Município / Estado: _____
 Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: _____ Long.: _____
 Nº Pav.: _____ Área Edificação - m2: _____ Área do Terreno - m2: _____
 Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): _____ Valor Locação - R\$: _____
 Valor Locação (por extenso): _____
 IPTU/Mês - R\$: _____ Valor do Condomínio - R\$: _____

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS DO IMÓVEL

Orientação: Quando houver marcação do conceito "RUIM" ou "REGULAR" é necessário escrever no quadro "Observação:" qual foi o problema identificado, além das outras observações necessárias à compreensão do item ou complementação das informações.			
Pavimentação logradouro: ☐ Asfalto ☐ Outro/identificar: _____ Estado de conservação: ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo Observação: _____	☐ Antipó ☐ Paralelepípedo ☐ Não existe		
Rede pública elétrica: ☐ Sim ☐ Não Estado de conservação: ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo Observação: _____	☐ Baixa Tensão ☐ Alta Tensão		
Rede pública de esgoto: ☐ Sim ☐ Não Estado de conservação: ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo Observação: _____			
Rede pública água: ☐ Sim ☐ Não Estado de conservação: ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo Observação: _____			
Rede públ. águas pluviais: ☐ Sim ☐ Não Estado de conservação: ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo Observação: _____			
Telefonia: ☐ Sim ☐ Não Observação: _____			
Tipo passeio público: ☐ Concreto simples ☐ Petit pave ☐ Piso podotátil ☐ Outro/identificar: _____ Estado de conservação: ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo Observação: _____	☐ Paver/Blokret ☐ Pedra portuguesa ☐ Guia rebaixada PcD	☐ Concreto e grama ☐ Cerâmica ☐ Guia reb. autos	☐ Não existe ☐ Pedras decorativas ☐ Meio fio / sargeta

Vegetação área pública: Estado de conservação: Observação:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>☐ Árvore(s) pequena(s)</td> <td>☐ Árvore(s) grande porte</td> <td>☐ Arbustos</td> <td>☐ Veg. protegida p/ lei</td> </tr> <tr> <td>☐ Sem vegetação</td> <td>☐ Árvore(s) médio porte</td> <td>☐ Gramíneas</td> <td>☐ Palmeira(s) e assem.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">☐ Outro/Identificar: _____</td> </tr> <tr> <td>☐ Ruim</td> <td>☐ Regular</td> <td>☐ Bom</td> <td>☐ Ótimo</td> </tr> </table>	☐ Árvore(s) pequena(s)	☐ Árvore(s) grande porte	☐ Arbustos	☐ Veg. protegida p/ lei	☐ Sem vegetação	☐ Árvore(s) médio porte	☐ Gramíneas	☐ Palmeira(s) e assem.	☐ Outro/Identificar: _____				☐ Ruim	☐ Regular	☐ Bom	☐ Ótimo
☐ Árvore(s) pequena(s)	☐ Árvore(s) grande porte	☐ Arbustos	☐ Veg. protegida p/ lei														
☐ Sem vegetação	☐ Árvore(s) médio porte	☐ Gramíneas	☐ Palmeira(s) e assem.														
☐ Outro/Identificar: _____																	
☐ Ruim	☐ Regular	☐ Bom	☐ Ótimo														

CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL

Imóvel a ser locado: Observação: Importante	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>☐ Estacionamento</td> <td>☐ Estacionam. c/ Guarita</td> <td>☐ Estacionam. c/ apoio (sala/banheiro)</td> </tr> <tr> <td>☐ Guarda de veículos</td> <td>☐ Pista exames práticos</td> <td>☐ Pista exames práticos c/ apoio (sala/banheiro)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">☐ Outro/Identificar: _____</td> </tr> </table>	☐ Estacionamento	☐ Estacionam. c/ Guarita	☐ Estacionam. c/ apoio (sala/banheiro)	☐ Guarda de veículos	☐ Pista exames práticos	☐ Pista exames práticos c/ apoio (sala/banheiro)	☐ Outro/Identificar: _____		
☐ Estacionamento	☐ Estacionam. c/ Guarita	☐ Estacionam. c/ apoio (sala/banheiro)								
☐ Guarda de veículos	☐ Pista exames práticos	☐ Pista exames práticos c/ apoio (sala/banheiro)								
☐ Outro/Identificar: _____										

Apoio e/ou Guarita não devem ser considerados no Parecer Técnico de Análise de Terreno.

Formato do terreno: Croqui sem escala c/ cotas:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>☐ Regular</td> <td>☐ Irregular</td> </tr> </table>	☐ Regular	☐ Irregular
☐ Regular	☐ Irregular		

Localização: Observação:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>☐ Meio de quadra</td> <td>☐ Quadra inteira</td> <td>☐ Contigua a praça</td> <td>☐ Próximo área verde</td> </tr> <tr> <td>☐ Esquina</td> <td>☐ Parte de uma gleba</td> <td>☐ Gleba</td> <td>☐ Logr. difícil acesso</td> </tr> <tr> <td colspan="4">☐ Outro/Identificar: _____</td> </tr> </table>	☐ Meio de quadra	☐ Quadra inteira	☐ Contigua a praça	☐ Próximo área verde	☐ Esquina	☐ Parte de uma gleba	☐ Gleba	☐ Logr. difícil acesso	☐ Outro/Identificar: _____			
☐ Meio de quadra	☐ Quadra inteira	☐ Contigua a praça	☐ Próximo área verde										
☐ Esquina	☐ Parte de uma gleba	☐ Gleba	☐ Logr. difícil acesso										
☐ Outro/Identificar: _____													

Topografia: Observação:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>☐ Terreno plano</td> <td>☐ Acima do nível da rua</td> <td>☐ Taludes</td> <td>☐ Barranco</td> </tr> <tr> <td>☐ Decl./Activ. mínima</td> <td>☐ Abaixo do nível da rua</td> <td>☐ Contensões</td> <td>☐ Vala profunda</td> </tr> <tr> <td>☐ Decl./Activ. regular</td> <td>☐ Com aterro</td> <td>☐ Gabião</td> <td>☐ Presença de erosão</td> </tr> <tr> <td>☐ Decl./Activ. máxima</td> <td>☐ Com corte</td> <td>☐ Muro de arrimo</td> <td>☐ Sujeito a alagamento</td> </tr> <tr> <td colspan="4">☐ Outro/Identificar: _____</td> </tr> </table>	☐ Terreno plano	☐ Acima do nível da rua	☐ Taludes	☐ Barranco	☐ Decl./Activ. mínima	☐ Abaixo do nível da rua	☐ Contensões	☐ Vala profunda	☐ Decl./Activ. regular	☐ Com aterro	☐ Gabião	☐ Presença de erosão	☐ Decl./Activ. máxima	☐ Com corte	☐ Muro de arrimo	☐ Sujeito a alagamento	☐ Outro/Identificar: _____			
☐ Terreno plano	☐ Acima do nível da rua	☐ Taludes	☐ Barranco																		
☐ Decl./Activ. mínima	☐ Abaixo do nível da rua	☐ Contensões	☐ Vala profunda																		
☐ Decl./Activ. regular	☐ Com aterro	☐ Gabião	☐ Presença de erosão																		
☐ Decl./Activ. máxima	☐ Com corte	☐ Muro de arrimo	☐ Sujeito a alagamento																		
☐ Outro/Identificar: _____																					

Formação/composição geológica: Observação:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>☐ Aterro recente</td> <td>☐ Aterro consolidado</td> <td>☐ Areia</td> <td>☐ Dolinas</td> </tr> <tr> <td>☐ Terra vegetal</td> <td>☐ Aterro materiais diversos</td> <td>☐ Rochas</td> <td>☐ Turfa</td> </tr> <tr> <td colspan="4">☐ Outro/Identificar: _____</td> </tr> </table>	☐ Aterro recente	☐ Aterro consolidado	☐ Areia	☐ Dolinas	☐ Terra vegetal	☐ Aterro materiais diversos	☐ Rochas	☐ Turfa	☐ Outro/Identificar: _____			
☐ Aterro recente	☐ Aterro consolidado	☐ Areia	☐ Dolinas										
☐ Terra vegetal	☐ Aterro materiais diversos	☐ Rochas	☐ Turfa										
☐ Outro/Identificar: _____													

Entorno imediato: Construções lindeiras: Observação:	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>☐ Padrão Normal</td> <td>☐ Padrão Alto</td> <td>☐ Padrão Médio</td> <td>☐ Padrão Baixo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">☐ Outro/Identificar: _____</td> </tr> <tr> <td>☐ Comércio</td> <td>☐ Residência</td> <td>☐ Indústria</td> <td>☐ Rural</td> </tr> <tr> <td>☐ Edifício comercial</td> <td>☐ Edifício residencial</td> <td>☐ Igreja</td> <td>☐ Terminal passag.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">☐ Outro/Identificar: _____</td> </tr> </table>	☐ Padrão Normal	☐ Padrão Alto	☐ Padrão Médio	☐ Padrão Baixo	☐ Outro/Identificar: _____				☐ Comércio	☐ Residência	☐ Indústria	☐ Rural	☐ Edifício comercial	☐ Edifício residencial	☐ Igreja	☐ Terminal passag.	☐ Outro/Identificar: _____			
☐ Padrão Normal	☐ Padrão Alto	☐ Padrão Médio	☐ Padrão Baixo																		
☐ Outro/Identificar: _____																					
☐ Comércio	☐ Residência	☐ Indústria	☐ Rural																		
☐ Edifício comercial	☐ Edifício residencial	☐ Igreja	☐ Terminal passag.																		
☐ Outro/Identificar: _____																					

Ocorrências no local:	☐ Poeiras ☐ Emissão de gases ☐ Fumaças ☐ Ruídos ☐ Outro/identificar: _____
Observação: _____	
Ocorrências de passagem ou localização no terreno:	☐ Serviço passagem ☐ Torres de Alta Tensão ☐ Adutoras ☐ Rio/ribeirão/córrego ☐ Poço tubular ☐ Torres Telefonia Celular ☐ Emissários ☐ Mina d'água/nascente ☐ Fossa séptica ☐ Cabos ☐ Poço de visitas ☐ Fundo de vale ☐ Outro/identificar: _____
Observação: _____	
Fechamento do terreno:	☐ Muro alvenaria ☐ Pré fabricado ☐ Gradil ☐ Não existe ☐ Outro/identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	
Tipo do portão de acesso:	☐ Metal/aço/ferro ☐ Alamedado/tela artística ☐ Madeira ☐ Sem portão ☐ Abrir 1 folha ☐ Abrir 2 folhas ☐ Correr ☐ Basculante ☐ Outro/identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	
Assessibilidade:	☐ Rampa ☐ Plataforma Elevatória ☐ Elevador ☐ Rebaixo de guias ☐ Outro/identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	
Pavimentação interna:	☐ Asfalto ☐ Bloquet ☐ Poliedro ☐ Concreto ☐ Outro/identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	
Calçada interna:	☐ Concreto simples ☐ Paver/Blokret ☐ Granito ☐ Não existe ☐ Petit pave ☐ Pedra portuguesa ☐ Cerâmica ☐ Pedras decorativas ☐ Piso podotátil ☐ Pedra miracema ☐ Madeira ☐ Meio fio / sargeta ☐ Outro/identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	
Vegetação interna:	☐ Arbustos ☐ Árvores grande porte ☐ Bosque ☐ Não existe ☐ Árvores pequenas ☐ Árvores médio porte ☐ Massa vegetal ☐ Pedras decorativas ☐ Outro/identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	
Rede elétrica interna:	☐ Sim ☐ Não ☐ Poste ☐ Luminárias ☐ Refletores ☐ Arandela ☐ Outro/identificar: _____
Estado de conservação:	☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	
Rede interna de esgoto:	☐ Sim ☐ Não ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Fossa ou sumidouro:	☐ Sim ☐ Não ☐ Ruim ☐ Regular ☐ Bom ☐ Ótimo
Observação: _____	

Rede interna de água: Estado de conservação:	☐ Sim ☐ Ruim	☐ Não ☐ Regular	☐ Bom	☐ Ótimo
Poço tubular: Estado de conservação:	☐ Sim ☐ Ruim	☐ Não ☐ Regular	☐ Bom	☐ Ótimo
Observação:				

Captação águas pluviais: Estado de conservação:	☐ Segue p/ rede pública ☐ Ruim	☐ Reaproveitamento águas pluviais ☐ Regular	☐ Sistema misto ☐ Bom	☐ Ótimo
Observação:				

Telefonia interna: Observação:	☐ Sim ☐ Não			

Pintura elementos (muros, postes, gradis): Estado de conservação:	☐ Latex ☐ Ruim	☐ Acrílico ☐ Regular	☐ Óleo ☐ Bom	☐ Cal ☐ Ótimo
Observação:				

Prev. Contra Incêndio: Estado de conservação:	☐ Extintores ☐ Ruim	☐ Rede de Hidrante ☐ Regular	☐ Não há ☐ Bom	☐ Outro ☐ Ótimo
Observação Geral:				

Providências para uso: Observação:	☐ Pavimentação int. ☐ Pintura de faixas ☐ Iluminação interna ☐ Calçadas internas ☐ Calçadas externas ☐ Outro/Identificar:	☐ Movimento de terra ☐ Retirada de entulhos ☐ Remoção de obstáculos ☐ Retirada de anúncios ☐ Servidão de passagem	☐ Corte/aterro ☐ Troca de portão ☐ Fechamentos ☐ Pintura de muros ☐ Subst. de cercas	☐ Drenagem ☐ Abastecimento água ☐ Paisagismo ☐ Capina/limpeza ☐ Guarita móvel

CONSTATAÇÃO DE ANOMALIAS

Anomalias: ☐ Não ☐ Sim. Marque o GRAU DE RISCO:

GRAUS DE RISCO: 1. Crítico - IMPACTO IRRECUPERÁVEL ☐ IMÓVEL REJEITADO
Descrever a anomalia:

2. Regular - IMPACTO PARCIALMENTE RECUP. ☐ IMÓVEL COM RESSALVAS P/ LOCAÇÃO
Descrever a anomalia:

3. Mínimo - IMPACTO RECUPERÁVEL ☐ IMÓVEL COM RESSALVAS P/ LOCAÇÃO
Descrever a anomalia:

Ressalvas para Locação: O imóvel será passível de locação desde que atendidas, pelo proprietário, às seguintes ressalvas:

Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura <Nome do Supervisor> Supervisor Responsável Setor: Cargo/Função:	Assinatura <Nome do Técnico> <Titulação / nº do Conselho Classe>	Assinatura <Nome do Técnico> <Titulação / nº do Conselho Classe>
--	---	---

Assinatura GAS - Órgão Demandante
<Nome do Responsável GAS>
Cargo/Função:

_____, ____ de _____ de 20____

ANEXO X
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO
FICHA B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Órgão / Entidade:
Depto. / Setor Interessado:
Objetivo da ocupação:
Proprietário do Imóvel:

Protocolo nº:
Data da Vistoria: 00/00/0000

DADOS DO IMÓVEL - TERRENO

Endereço:
Número: Complemento: CEP:
Bairro: Município / Estado:
Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: Long.:
Nº Pav.: Área Edificação - m2: 0,00 Área do Terreno - m2: 0,00
Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): Valor Locação - R\$: 0,00
Valor Locação (por extenso):
IPTU/Mês - R\$: 0,00 Valor do Condomínio - R\$: 0,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Orientações:

1. Obrigatório ter uma foto da fachada mostrando o número predial legível.
2. Não existe número máximo de fotos, o quadro abaixo, destinado à inserção das fotos, pode ser aumentado conforme a necessidade;
3. As fotos devem ser tiradas quantas necessárias para a devida caracterização do imóvel a ser locado;
4. Devem ser tiradas fotos: das fachadas, de todos os ambientes, da cobertura, dos acessos, do terreno, de áreas de estacionamento, etc;
5. Devem ser tiradas fotos significativas que mostrem as condições do imóvel, principalmente quando houver necessidade de reparos e quando existirem anomalias;
6. Nos campos "Observações:", constantes nos itens de análise da "FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO", o Engenheiro ou Arquiteto pode fazer referência à foto, por isso é necessário numerar cada foto inserida no presente relatório.





Observações:

Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura
<Nome do Supervisor>
Supervisor Responsável
Setor:
Cargo/Função:

Assinatura
<Nome do Técnico>
<Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura
<Nome do Técnico>
<Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura GAS - Órgão Demandante
<Nome do Responsável GAS>
Cargo/Função:

_____, ____ de ____ de 20 ____

ANEXO X
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO
FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS

Órgão / Entidade:
Depto. / Setor Interessado:
Objetivo da ocupação:
Proprietário do Imóvel:

Protocolo nº:

DADOS DO IMÓVEL - TERRENO

Endereço:
Número: Complemento: CEP:
Bairro: Município / Estado:
Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: Long.:
Nº Pav.: Área Edificação - m2: 0,00 Área do Terreno - m2: 0,00
Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): Valor Locação - R\$: 0,00
Valor Locação (por extenso):
IPTU/Mês - R\$: 0,00 Valor do Condomínio - R\$: 0,00

PESQUISA AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

AMOSTRA 1

Data: 00/00/0000
Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL? ☐ INTERNET - Site: Justificativas sobre a ref.:
Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva: Área: ☐ Urbana ☐ Rural Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva: End.: Nº: Complemento / Informações:
Dados: Área Construída - m2: 0,00 Área Terreno - m2: 0,00
Para Pagamento: Valor Locação - R\$: 0,00
Valor IPTU/Mês - R\$: 0,00
Valor Condomínio - R\$: 0,00

AMOSTRA 1 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população. Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados. Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome da Imobiliária / Tel.: Nome do Entrevistado / CPF:
Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação. Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome do Entrevistado / CPF: Telefone / E-mail:
Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população). Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação. Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima. Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura. Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
Município / Setor consultado: Nome do Contato / Cargo: Telefone / E-mail:



AMOSTRA 1 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 1 - FOTOS:

AMOSTRA 2

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?

☐ INTERNET - Site:

Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:

End.: Nº:

Complemento / Informações:

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 2 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

- Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome da Imobiliária / Tel.:
Nome do Entrevistado / CPF:
- Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome do Entrevistado / CPF:
Telefone / E-mail:
- Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
Município / Setor consultado:
Nome do Contato / Cargo:
Telefone / E-mail:

AMOSTRA 2 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 2 - FOTOS:

AMOSTRA 3

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL? _____
☐ INTERNET - Site: _____
 Justificativas sobre a ref.: _____

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva: _____
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva: _____
 End.: _____ Nº: _____
 Complemento / Informações: _____

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 3 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microrregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.: _____
 Nome do Entrevistado / CPF: _____

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF: _____
 Telefone / E-mail: _____

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
 Município / Setor consultado: _____
 Nome do Contato / Cargo: _____
 Telefone / E-mail: _____

AMOSTRA 3 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 3 - FOTOS:

AMOSTRA 4

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?
☐ INTERNET - Site:
Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:
Área: ☐ Urbana ☐ Rural
Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:
End.: Nº:
Complemento / Informações:

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 4 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome da Imobiliária / Tel.:
Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome do Entrevistado / CPF:
Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.

Município / Setor consultado:
Nome do Contato / Cargo:
Telefone / E-mail:



AMOSTRA 4 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 4 - FOTOS:

AMOSTRA 5

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?

☐ INTERNET - Site:

Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:

End.: Nº:

Complemento / Informações:

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento :		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		



AMOSTRA 5 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

- Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
- Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome da Imobiliária / Tel.:
Nome do Entrevistado / CPF:
- Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
Nome do Entrevistado / CPF:
Telefone / E-mail:
- Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
Município / Setor consultado:
Nome do Contato / Cargo:
Telefone / E-mail:

AMOSTRA 5 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 5 - FOTOS:

AMOSTRA 6

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL? _____
☐ INTERNET - Site: _____
 Justificativas sobre a ref.: _____

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva: _____
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva: _____
 End.: _____ Nº: _____
 Complemento / Informações: _____

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento :		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 6 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microrregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.: _____
 Nome do Entrevistado / CPF: _____

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF: _____
 Telefone / E-mail: _____

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.
 Município / Setor consultado: _____
 Nome do Contato / Cargo: _____
 Telefone / E-mail: _____

AMOSTRA 6 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 6 - FOTOS:

AMOSTRA 7

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?

☐ INTERNET - Site:

Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:

End.: Nº:

Complemento / Informações:

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 7 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Nome da Imobiliária / Tel.:

Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Nome do Entrevistado / CPF:

Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.

Município / Setor consultado:

Nome do Contato / Cargo:

Telefone / E-mail:

AMOSTRA 7 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 7 - FOTOS:

AMOSTRA 8

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL? _____
☐ INTERNET - Site: _____
 Justificativas sobre a ref.: _____

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva: _____
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva: _____
 End.: _____ Nº: _____
 Complemento / Informações: _____

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento :		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 8 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microrregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.: _____
 Nome do Entrevistado / CPF: _____

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF: _____
 Telefone / E-mail: _____

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.

Município / Setor consultado: _____
 Nome do Contato / Cargo: _____
 Telefone / E-mail: _____

AMOSTRA 8 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 8 - FOTOS:

AMOSTRA 9

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL?

☐ INTERNET - Site:

Justificativas sobre a ref.:

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva:

Área: ☐ Urbana ☐ Rural

Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva:

End.: Nº:

Complemento / Informações:

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento:		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 9 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microregião em município de mesmo porte e população.
Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Nome da Imobiliária / Tel.:

Nome do Entrevistado / CPF:

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Nome do Entrevistado / CPF:

Telefone / E-mail:

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.

Município / Setor consultado:

Nome do Contato / Cargo:

Telefone / E-mail:

AMOSTRA 9 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 9 - FOTOS:

AMOSTRA 10

Data: 00/00/0000

Referência: ☐ NO LOCAL ☐ OUTRO. QUAL? _____
☐ INTERNET - Site: _____
 Justificativas sobre a ref.: _____

Localização: Município da amostra: ☐ No mesmo Município ☐ Outro. Descreva: _____
 Área: ☐ Urbana ☐ Rural
 Bairro da amostra: ☐ No mesmo Bairro ☐ Outro. Descreva: _____
 End.: _____ Nº: _____
 Complemento / Informações: _____

Dados:

Área Construída - m2:	0,00	Área Terreno - m2:	0,00
Para Pagamento :		Valor Locação - R\$:	0,00
Valor IPTU/Mês - R\$:	0,00		
Valor Condomínio - R\$:	0,00		

AMOSTRA 10 - VALOR REFERENCIAL

(Caso não haja imóveis similares, ofertados para aluguel no momento da pesquisa):

Opção 1 ☐ Pesquisa de amostra na microrregião em município de mesmo porte e população.
 Necessário fotos da amostra. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.

Opção 2 ☐ Entrevista com imobiliária para coleta de valor de imóvel semelhante, já locados.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome da Imobiliária / Tel.: _____
 Nome do Entrevistado / CPF: _____

Opção 3 ☐ Entrevista com proprietário de imóvel semelhante ao proposto para locação.
 Necessário no mínimo uma foto da fachada. Inserir dados do imóvel e valor nos campos acima.
 Nome do Entrevistado / CPF: _____
 Telefone / E-mail: _____

Opção 4 ☐ Consulta à prefeitura do mesmo município (ou município vizinho com o mesmo porte e população).
 Buscar referencial de valores de IPTU comparativo ao valor do IPTU do imóvel proposto para locação, para chegar num índice proporcional para cálculo de um valor de locação.
 Inserir dados do imóvel escolhido como referencial e resultado do valor de locação nos campos acima.
 Anexar planilha de valores fornecida pela prefeitura.
 Inserir memória de cálculo do índice e do valor comparativo referencial de locação.

Município / Setor consultado: _____
 Nome do Contato / Cargo: _____
 Telefone / E-mail: _____

AMOSTRA 10 - Memória de cálculo do VALOR REFERENCIAL para locação (se for escolhida a Opção 4):

AMOSTRA 10 - FOTOS:



QUADRO 1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DOS VALORES DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	VALOR DE LOCAÇÃO	Q.A.
AMOSTRA 1	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 2	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 3	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 4	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 5	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 6	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 7	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 8	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 9	R\$ 0,00	0
AMOSTRA 10	R\$ 0,00	0
(A) SOMA	0,00	(B) N° DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - R\$: #DIV/0!

Obs.: Os valores de IPTU e Condomínio (se for o caso) não foram computados no cálculo da média do aluguel.

QUADRO 2 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉDIA DO M2 DAS ÁREAS DOS TERRENOS DAS AMOSTRAS

REFERÊNCIA	ÁREA DO TERRENO	Q.A.
AMOSTRA 1	m2 0,00	0
AMOSTRA 2	m2 0,00	0
AMOSTRA 3	m2 0,00	0
AMOSTRA 4	m2 0,00	0
AMOSTRA 5	m2 0,00	0
AMOSTRA 6	m2 0,00	0
AMOSTRA 7	m2 0,00	0
AMOSTRA 8	m2 0,00	0
AMOSTRA 9	m2 0,00	0
AMOSTRA 10	m2 0,00	0
(C) SOMA	m2 0,00	(D) N° DE AMOSTRAS 0,00
		MÉDIA - m2: #DIV/0!

VALOR R\$ /m2 ((A/B)/(C/D)): **#DIV/0!**

Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura
 <Nome do Supervisor>
 Supervisor Responsável
 Setor:
 Cargo/Função:

Assinatura
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / n° do Conselho Classe>

Assinatura
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / n° do Conselho Classe>

Assinatura GAS - Órgão Demandante
 <Nome do Responsável GAS>
 Cargo/Função:

_____ de _____ de 20__

ANEXO X
PARECER TÉCNICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO
FICHA D - ANÁLISE E PARECER

Órgão / Entidade:
Depto. / Setor Interessado:
Objetivo da ocupação:
Proprietário do Imóvel:

Protocolo nº:
Data da Vistoria: 00/00/0000

DADOS DO IMÓVEL - TERRENO

Endereço:
Número: Complemento: CEP:
Bairro: Município / Estado:
Localizado em área rural? ☐ Não ☐ Sim - Coord. Geog.: Lat.: Long.:
Nº Pav.: Área Edificação - m2: 0,00 Área do Terreno - m2: 0,00
Periodicidade do pagamento (mensal, anual, outro): Valor Locação - R\$: 0,00
Valor Locação (por extenso):
IPTU/Mês - R\$: 0,00 Valor do Condomínio - R\$: 0,00

ANÁLISES GERAIS - PARECER TÉCNICO

- Procedeu-se vistoria no imóvel, na data e dados suprarreferenciados, com as características descritas na **"FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO"** (anexa ao presente), imóvel sob Registro Geral:

Matrícula (ou Transcrição) nº: Folhas nº:
Cartório: Comarca:
Complemento:
- Quanto à Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos e ao atendimento a ABNT NBR 9050-2015, informamos que o imóvel:

☐ Atende ☐ Não Atende ☐ Atende Parcialmente
- Em relação às Normas previstas no Código de Prevenção de Incêndios do Corpo de Bombeiros do Paraná, informamos que o imóvel:

☐ Atende ☐ Não Atende ☐ Atende Parcialmente
- De forma auxiliar a negociação por parte do Órgão Demandante acima descrito, anexamos este Parecer Técnico para Locação de Imóveis às demais fichas (A, B e C) que fazem parte do ANEXO X. Referente a **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"**, que apresenta a pesquisa de amostras dos imóveis junto ao Mercado Imobiliário, que embasaram o cálculo da média do valor de locação, salientamos que estes imóveis:

☐ Foram todos vistoriados "in loco" ☐ Não foram vistoriados "in loco"
☐ Foram em parte vistoriados "in loco"
- Ressaltamos que os valores obtidos são oriundos da pesquisa de imóveis com características semelhantes ao avaliado e localizados nas imediações para fins de locação.

6. O valor médio, dentre as amostras pesquisadas no mercado imobiliário, conforme **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"**, para imóveis com características semelhantes ao imóvel em tela, é de:

QUADRO 1

VALOR MÉDIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR M2:

Valor médio do aluguel / m2: R\$: #DIV/0! / m2 (Conforme "FICHA C", anexa ao presente)
 Área do terreno proposto para locação: 0,00 m2
Média conforme Amostras do Mercado Imob.: R\$: #DIV/0!

7. Os valores, caso contratados, serão de responsabilidade do negociador, de forma a auxiliar a negociação, pode-se utilizar o campo de arbítrio com amplitude sugerida de 15% (quinze por cento), abaixo ou acima, em torno da estimativa pontual informada, com as devidas justificativas e após manifestação formalizada pelo proprietário quanto aos valores citados.
8. Seguem os Cálculos Comparativos dos Valores Médios para locação do imóvel proposto, com base na **"FICHA C - AMOSTRA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS"** e variação citada no Item 7 deste parecer:

QUADRO 2

QUADRO COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROPOSTO E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:

(A) Valor Proposto pelo Propr. do Imóvel: R\$: 0,00
 Média do Mercado com aplicação da variação de 15% acima: R\$: #DIV/0!
(B) Média conforme Amostras - Merc. Imob.: R\$: #DIV/0!
 Média do mercado com aplicação de variação de 15% abaixo: R\$: #DIV/0!

QUADRO 3

PERCENTUAL (%) COMPARATIVO ENTRE O VALOR PROP. E O VALOR MÉDIO AMOSTRAS:

O Percentual (%) Comparativo entre (A) Valor Proposto pelo Proprietário do Imóvel e (B) Média conforme Amostras do Mercado Imobiliário, é de:

#DIV/0! ### ACIMA DOS VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO
IGUAL AOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO
ABAIXO DOS VALORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

9. Considerando a vistoria no imóvel conforme **"FICHA A - DESCRIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PROPOSTO"** (anexa ao presente), informamos que em relação às condições de uso para atendimento aos objetivos da locação, o imóvel vistoriado:

- ☐ ATENDE AO USO
☐ ATENDE PARCIALMENTE AO USO, CONFORME RESSALVAS DESCRITAS NA "FICHA A"
☐ NÃO ATENDE AO USO, SENDO REJEITADO CONFORME RESSALVAS DESCRITAS NA "FICHA A"

É o parecer.

Responsáveis Parecer Técnico:

Assinatura _____
 <Nome do Supervisor>
 Supervisor Responsável
 Setor:
 Cargo/Função:

Assinatura _____
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura _____
 <Nome do Técnico>
 <Titulação / nº do Conselho Classe>

Assinatura GAS - Órgão Demandante
 <Nome do Responsável GAS>
 Cargo/Função:

_____ de _____ de 20__

16.11. ANEXO XI – Minuta - Contrato de Locação de Imóvel

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO GMS Nº [Nº DO CONTRATO]

PROTOCOLO Nº: [nº do processo contendo autorização da autoridade competente]

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº [preencher com o número sequencial da inexigibilidade de licitação]

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o nº [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto nº [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o nº [nº do CPF], portador da carteira de identidade nº [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o nº [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o nº [nº do CPF], portador da carteira de identidade nº [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

O presente Contrato será regido pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pelo Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e pelas cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel para a instalação do [nome do órgão/setor interessado].
- 1.2. O imóvel locado localiza-se na [endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, cidade, estado, país)], e está registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis- cidade] sob o nº [nº do registro] e possui as seguintes características:

Tipo de construção: [especificação]

Tipo do imóvel: [especificação]

Área do terreno: [numérico] m²

Área construída: [numérico] m²

Área alugada: [numérico] m²

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO

Este Contrato é firmado em decorrência de procedimento [de inexigibilidade de licitação ou procedimento de licitação], objeto do protocolo nº [nº do protocolo].

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL, VALOR DO CONTRATO, PAGAMENTO E REAJUSTES:

3.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ [número [(por extenso)]] por mês e deverá ser pago até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido.

3.2. O valor do Contrato é de R\$ [número [(por extenso)]], correspondente a doze meses de aluguel.

3.3. 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.

3.4. 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-financeiro, pela 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.

3.5. O reajuste será efetuado por apostila ao Contrato, de forma automática, independente de solicitação do LOCADOR, e calculado com base na variação do IGP-DI ou substitutivo.

3.6. O reajuste será concedido mediante simples apostila, conforme dispõe Art. 136 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA [Para Contratos com prazo de vigência de (doze) meses]:

O Contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data da sua assinatura, prorrogáveis até o limite legal de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 585 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

Nota explicativa: Alternativamente, respeitado o procedimento estabelecido no item 4.6.2 deste Manual, o item 4 desta Minuta poderá possuir as seguintes redações:

4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA [Para contratos com prazo de vigência superior a 12 (doze) meses]

O Contrato terá vigência de [nº de meses [(por extenso)]] meses, contados da data da sua assinatura, prorrogáveis até o limite legal de 60 (sessenta) meses, nos termos do art. 585 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

4.1. Anualmente, o setor administrativo verificará se o Contrato permanece vantajoso para o interesse público; havendo redução da vantagem inicialmente verificada, facultar-se-á ao Locatário renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação, rescindir o Contrato sem ônus para o Erário.

Para Contratos com prazo de vigência superior a 12 (doze) meses, o

interessado deverá demonstrar:

I - a vantagem econômica na fixação do prazo de vigência por período superior a 12 (doze) meses, demonstrada mediante a redução significativa do valor do aluguel mensal em comparação com o valor médio de mercado, atestado em laudo de avaliação; e

II - a preservação da vantagem econômica do contrato de locação, aferida por verificação anual, facultando-se ao Estado renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

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

5.2. O LOCADOR obriga-se a:

5.2.1. 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).

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

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

5.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

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

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

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

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

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

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

5.2.11. Pagar as **despesas extraordinárias** de condomínio.

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

5.2.13. 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.

5.2.14. 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.

5.2.15. **[Caso o locador seja pessoa jurídica]** Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.

5.3. O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

5.3.2. 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.

5.3.3. 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.

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

5.3.5. 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).

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

5.3.7. 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.

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

5.3.9. 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).

5.3.10. 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).

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

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

5.3.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos

internos.

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

5.3.15. 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.

5.3.16. 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.

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

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

5. CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

6.1. A realização de modificações nas instalações ou benfeitorias pelo LOCATÁRIO depende de prévia autorização escrita do LOCADOR.

6.1.1. Na autorização do LOCADOR deverá ser informado se:

6.1.2. As benfeitorias serão incorporadas ao imóvel ou se poderão ser removidas ao término da locação.

6.1.3. O valor das benfeitorias será ou não indenizado e se essa indenização será descontada do valor dos aluguéis.

6.2. As benfeitorias necessárias urgentes independem de prévia autorização do LOCADOR e o LOCATÁRIO poderá reter o imóvel até a sua indenização.

6. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Este Contrato poderá ser alterado mediante termo aditivo em qualquer das hipóteses previstas nos arts. 593, 594, 595, 596 e 597 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1. O presente Contrato poderá ser rescindido, de acordo com o previsto no Decreto Estadual nº 10.086/2022:

8.1.1. Por denúncia unilateral escrita do LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.1.2. Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no respectivo procedimento administrativo, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO; ou

8.1.3. Judicialmente, nos termos da Lei.

8.2. No caso de rescisão amigável a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.3. A rescisão antecipada não implicará em cobrança de multa ou indenização pelo período remanescente.

9. CLÁUSULA NONA - DA ENTREGA DO IMÓVEL

9.1. Ao término da locação, o imóvel será entregue mediante termo próprio e com

a entrega ao LOCADOR das chaves e de cópia dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, condomínio e de retenção de imposto de renda, se for o caso.

9.2. Eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

9.2.1. O valor das reformas eventualmente necessárias para o retorno do imóvel às mesmas condições em que foi recebido serão posteriormente indenizadas pelo LOCATÁRIO, conforme estabelecido no Decreto nº [número do Decreto].

9.3. É de responsabilidade do LOCATÁRIO retirar do imóvel pertences ou quaisquer inservíveis de propriedade da Administração Pública Estadual, bem como todas as identificações relacionadas ao Governo do Estado do Paraná, antes da entrega das chaves do imóvel ao LOCADOR.

9.4. A recusa do LOCADOR em assinar o Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel (ANEXO XV) e o Termo de Entrega de Imóvel (ANEXO XVI) não ensejará a prorrogação contratual, bem como não terá direito a cobrança de aluguel, a partir da data da desocupação do imóvel pelo Órgão/Entidade.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA FONTE DE RECURSOS:

Dotação orçamentária: [nº da dotação orçamentária]

Natureza de despesa: [nº da natureza de despesa]

Fonte de Recursos: [nº da fonte de recursos]

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O contratado que incorram em infrações sujeitam-se às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e nos arts. 193 ao 227 do Decreto 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.

11.2. O cálculo da multa será justificado e levará em conta o disposto nos arts. 210 a 212, do Decreto Estadual 10.086/2022.

11.3. A multa poderá ser descontada do pagamento devido pela Administração Pública estadual, decorrente de outros contratos firmados entre as partes, caso em que a Administração reterá o pagamento até o adimplemento da multa, com o que concorda o contratado.

11.3.1. A retenção de pagamento de outros contratos, pela Administração Pública, no período compreendido entre a decisão final que impôs a multa e seu adimplemento, suspende a fluência de prazo para a Administração, não importando em mora, nem gera compensação financeira.

11.4 O procedimento para aplicação das sanções seguirá o disposto no Capítulo XVI, do Título I, do Decreto n.º 10.086, de 2022, e na Lei n.º 20.656, de 2021.

11.5 Nos casos não previstos neste contrato, inclusive sobre o procedimento de aplicação das sanções administrativas, deverão ser observadas as disposições da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e no Decreto n.º 10.086, de 2022.

11.6 Sem prejuízo das sanções previstas nos itens anteriores, a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a Administração Pública, nacional ou estrangeira, nos contratos ou vínculos derivados, também se dará na forma prevista na Lei Federal n.º 12.846, de 2013, e regulamento no âmbito do Estado do Paraná.

11.7 Quaisquer penalidades aplicadas serão transcritas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Cadastro Unificado de Fornecedores do Estado do Paraná (CFPR).

11.8 As multas previstas neste contrato poderão ser descontadas do pagamento eventualmente devido pelo contratante decorrente de outros contratos firmados com a Administração Pública estadual.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

12.1. O LOCATÁRIO e o LOCADOR, na condição de operadora, comprometem-se a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais.

12.2. O tratamento de dados pessoais indispensáveis à locação do bem imóvel por parte do LOCADOR, se houver, será realizado mediante prévia e fundamentada aprovação do LOCATÁRIO, observados os princípios do art. 6º da LGPD, especialmente o da necessidade.

12.3. Os dados tratados pelo LOCADOR somente poderão ser utilizados na locação do bem imóvel especificados neste Contrato, e em hipótese alguma poderão ser utilizados para outros fins, observadas as diretrizes e instruções transmitidas pelo LOCATÁRIO.

12.4. Os registros de tratamento de dados pessoais que o LOCADOR realizar serão mantidos em condições de rastreabilidade e de prova eletrônica a qualquer tempo.

12.5. O LOCADOR deverá apresentar evidências e garantias suficientes de que aplica adequado conjunto de medidas técnicas e administrativas de segurança, para a proteção dos dados pessoais, segundo a legislação e o disposto nesta Cláusula.

12.6. O LOCADOR dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta Cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade do LOCATÁRIO, cujos princípios e regras deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais.

12.7. O eventual acesso, pelo LOCADOR, às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais ou segredos comerciais ou industriais implicará para o LOCADOR e para seus prepostos – devida e formalmente instruídos nesse sentido – o mais absoluto dever de sigilo, no curso do presente Contrato e após o seu encerramento.

12.8. O encarregado do LOCADOR manterá contato formal com o encarregado do LOCATÁRIO, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, para que este possa adotar as providências devidas, na hipótese de questionamento das autoridades competentes.

12.9. A critério do controlador e do encarregado de Dados do LOCATÁRIO, o LOCADOR poderá ser provocada a preencher um relatório de impacto à proteção de dados pessoais, conforme a sensibilidade e o risco inerente do objeto deste Contrato, no tocante a dados pessoais.

12.10. O LOCADOR responde pelos danos que tenha causado em virtude da violação da segurança dos dados ao deixar de adotar as medidas de segurança previstas no art. 46 da LGPD, destinadas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

12.11. Os representantes legais do LOCADOR, bem como os empregados que necessariamente devam ter acesso a dados pessoais sob controle do Estado para o cumprimento de suas tarefas, deverão firmar termo de compromisso e confidencialidade, em que se responsabilizem pelo cumprimento da LGPD e pelo disposto nesta Cláusula.

12.12. As informações sobre o tratamento de dados pessoais por parte do LOCADOR, envolvendo a sua finalidade, previsão legal, formas de execução e prazo de armazenamento, deverão ser publicadas na forma do § 1º do art. 10 do Decreto Estadual n.º 6.474, de 2020.

12.13. As manifestações do titular de dados ou de seu representante legal quanto ao tratamento de dados pessoais com base neste Contrato serão atendidas na forma dos artigos 11, 12 e 13 do Decreto Estadual n.º 6.474, de 2020.

12.14. O LOCATÁRIO poderá, a qualquer tempo, requisitar informações acerca dos dados pessoais confiados ao LOCADOR, bem como realizar inspeções e auditorias, inclusive por meio de auditores independentes, a fim de zelar pelo cumprimento dos deveres e obrigações aplicáveis.

12.15. Encerrada a vigência do Contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, o LOCADOR providenciará o descarte ou devolução, para o LOCATÁRIO, de todos os dados pessoais e as cópias existentes, atendido o princípio da segurança.

12.16. As dúvidas decorrentes da aplicação da LGPD serão objeto de consulta por parte do encarregado do LOCATÁRIO à Controladoria-Geral do Estado, que poderá consultar a Procuradoria-Geral do Estado em caso de dúvida jurídica devidamente fundamentada.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO

13.1. O LOCADOR declara que não se enquadra em nenhuma das vedações contidas no art. 14 da Lei Federal n.º 14.133/2021, em especial:

13.1.1. Não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade locatária ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do Contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

13.1.2. Nos 5 (cinco) anos anteriores à celebração do presente Contrato, não foi condenado(a) judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Integra o presente Contrato, para todos os fins, o Parecer Técnico – Locação de Imóvel.

14.2. O Contrato será gerido [indicar o setor responsável pela gestão do Contrato], mediante agente público previamente designado pela autoridade administrativa signatária do Contrato.

14.2.1. A responsabilidade pela fiscalização deste Contrato caberá ao(à) servidor(a) [Nome do responsável pela fiscalização do Contrato], o(a) qual será responsável pelas atribuições definidas nos art. 73 e 74 do Decreto Estadual nº 4.993/2016.

14.2.2. Os responsáveis pela gestão e fiscalização do Contrato serão designados mediante ato formal do LOCATÁRIO.

14.3. As chaves são entregues ao LOCATÁRIO neste ato.

14.4. Este Contrato é regido pela Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e Lei nº 8.245/91, pelo Decreto n.º 10.086, de 2022 e demais leis estaduais e federais pertinentes ao objeto do Contrato, aplicando-se referida legislação aos casos omissos.

14.5. O LOCATÁRIO enviará o resumo deste Contrato à publicação no Diário Oficial do Estado do Paraná e no sítio eletrônico oficial, sem prejuízo de

disponibilização da íntegra do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sistema GMS.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Dos atos do LOCATÁRIO decorrentes da aplicação deste Contrato cabem recursos administrativos nas formas previstas em lei.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo deste instrumento deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis da data da sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias originadas das obrigações reciprocamente assumidas neste contrato.

E, por assim haverem justo e contratado, é o presente assinado pelos representantes legais das partes contratantes, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente

[Nome do Órgão/Entidade]

Testemunhas:

[Nome]
RG [nº]

[Nome]
RG [nº]

16.12. ANEXO XII - Minuta - Termo Aditivo de Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

TERMO ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

[NÚMERO ORDINAL] TERMO ADITIVO
AO
CONTRATO GMS N.º [Nº DO
CONTRATO], PROTOCOLO N.º [Nº DO
PROTOCOLO], CELEBRADO PELO
[LOCATÁRIO] E PELO
[LOCADOR], QUE TEM POR OBJETO
[DESCREVER O OBJETO].

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o n.º [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto n.º [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

As partes celebram este Termo Aditivo, com fundamento nos artigos nºs 593 a 597 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e estabelecem as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Este Termo Aditivo tem por objeto a prorrogação do prazo de vigência do Contrato nº [nº do contrato], nos termos da sua Cláusula Quarta.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA PRORROGAÇÃO

Fica prorrogada a vigência do contrato pelo prazo de [número ordinal [(indicar o período por extenso)]], a partir de ____ / ____ / ____ até ____ / ____ / ____.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

Fica mantido o valor mensal do contrato, que é de R\$ [número ordinal [(indicar o valor por extenso)]], perfazendo o presente aditivo o valor de R\$ [número ordinal [(indicar o valor por extenso)]], correspondente ao período de prorrogação contratual previsto na Cláusula Segunda.

Parágrafo único. O valor total do contrato, considerando todo o período pelo qual o contrato ficará em vigor (desde sua assinatura até o termo final de sua vigência), passa a ser de R\$ [número ordinal [(indicar o valor por extenso)]].

[Caso de redução do valor mensal]

Por acordo entre as partes, o valor mensal do aluguel será reduzido em R\$ [valor numérico e por extenso)], passando de R\$ [valor antigo (numérico e por extenso)] para R\$ [valor novo (numérico e por extenso)].

Parágrafo único. O valor total do contrato, considerando todo o período pelo qual o contrato ficará em vigor (desde sua assinatura até o termo final de sua vigência), passa a ser de R\$ [número ordinal [(indicar o valor por extenso)]].

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS DESPESAS

As despesas deste Termo Aditivo correrão à conta da Dotação Orçamentária n.º [nº da dotação orçamentária], Natureza de Despesa n.º [nº da natureza de despesa] e Fonte de Recursos n.º [nº da fonte de recursos].

Parágrafo Único. As eventuais despesas para o exercício subsequente serão alocadas à dotação orçamentária respectiva na Lei Orçamentária Anual correspondente.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO FUNDAMENTO LEGAL

Este Termo Aditivo tem por fundamento os artigos nºs 593 a 597 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS

Ratificam-se as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo deste instrumento deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis da data da sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

Por estarem as partes justas e acordadas firmam este Termo Aditivo, na presença de

02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente
[Nome do Órgão/Entidade]

Testemunhas:

[Nome]
RG [nº]

[Nome]
RG [nº]

16.13. ANEXO XIII - Minuta - Termo de Apostilamento de Reajuste do Valor Mensal de Aluguel Durante a Vigência do Contrato de Locação de Imóvel

TERMO DE APOSTILAMENTO DE REAJUSTE DO VALOR MENSAL DE ALUGUEL DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
--

[NÚMERO ORDINAL] TERMO DE APOSTILAMENTO AO CONTRATO GMS N.º **[Nº DO CONTRATO]**, PROTOCOLO N.º **[Nº DO PROTOCOLO]**, CELEBRADO PELO **[LOCATÁRIO]** E PELO **[LOCADOR]**, QUE TEM POR OBJETO **[DESCREVER O OBJETO]**.

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão **[nome do órgão]** ou **[nome da entidade pública]**, com sede no(a) **[endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)]**, inscrito(a) no CNPJ sob o n.º **[nº do CNPJ]**, neste ato representado(a) pelo(a) **[nome e cargo da autoridade]**, nomeado pelo Decreto n.º **[nº do decreto de nomeação]**, inscrito(a) no CPF sob o n.º **[nº do CPF]**, portador da carteira de identidade n.º **[nº do RG]**.

LOCADOR: **[nome]**, inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º **[nº do CNPJ/CPF]**, com sede no(a) **[endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)]**, neste ato representado por **[nome e qualificação]**, inscrito(a) no CPF sob o n.º **[nº do CPF]**, portador da carteira de identidade n.º **[nº do RG]**, residente e domiciliado no(a) **[endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)]**, e-mail **[e-mail]** e telefone **[nº do telefone]**.

Com fundamento no Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº **[nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel]**, com todos os seus anexos, são estabelecidas as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO VALOR

A partir de **[data do início da vigência do novo valor contratual (dia, mês, ano)]**, o valor mensal do Contrato será reajustado pelo IGP-DI, com o índice de **[índice de reajuste aplicado – valor numérico]** **[(valor por extenso)]**, passando de R\$ **[número ordinal]** **[(valor por extenso)]** para R\$ **[número ordinal]** **[(valor por extenso)]**.

Parágrafo único. O valor total do contrato, considerando todo o período pelo qual o contrato ficará em vigor (desde sua assinatura até o termo final de sua vigência),

passa a ser de R\$ R\$ [número ordinal] [(valor por extenso)].

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DESPESAS

As despesas deste Termo Aditivo correrão à conta da Dotação Orçamentária n.º [nº da dotação orçamentária], Natureza de Despesa n.º [nº da natureza de despesa] e Fonte de Recursos n.º [nº da fonte de recursos].

Parágrafo Único. As eventuais despesas para o exercício subsequente serão alocadas à dotação orçamentária respectiva na Lei Orçamentária Anual correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL

Este Termo de Apostilamento tem por fundamento o Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS

Ratifica-se as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente da Entidade]
[Nome do Órgão/Entidade]

16.14. ANEXO XIV - Minuta - Termo Aditivo de Alteração de Proprietário do Imóvel Durante Vigência de Contrato de Locação de Imóvel

TERMO ADITIVO DE ALTERAÇÃO DE PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL DURANTE VIGÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

[NÚMERO ORDINAL] TERMO ADITIVO AO CONTRATO GMS N.º [Nº DO CONTRATO], PROTOCOLO N.º [Nº DO PROTOCOLO], CELEBRADO PELO [LOCATÁRIO] E PELO [LOCADOR], QUE TEM POR OBJETO [DESCREVER O OBJETO].

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o n.º [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto n.º [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

As partes celebram este Termo Aditivo, com fundamento nos artigos nºs 593 a 597 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e estabelecem as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

A partir de [data inicial da vigência do Aditivo com o novo proprietário (dia, mês, ano)], fica alterado o presente Contrato em sua informação quanto ao proprietário do imóvel, conforme documentos comprobatórios do imóvel, objeto de Contrato de locação, prevalecendo o seguinte:

Proprietário: [nome do novo proprietário]

CPF: [nº do CPF] RG: [nº do RG] CNPJ: [nº do CNPJ]
Endereço: [endereço completo do proprietário (Rua, nº, Bairro, Cidade, Estado)]
Documento Cartorial do Imóvel: [número da transcrição/matricula que conste o nome do novo proprietário]

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS

Ratificam-se as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo deste instrumento deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis da data da sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

Por estarem as partes justas e acordadas firmam este Termo Aditivo, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente
[Nome do Órgão/Entidade]

Testemunhas:

[Nome]

RG [nº]

[Nome]

RG [nº]

16.15. ANEXO XV - Minuta - Termo Aditivo de Reajuste de Área do Imóvel Durante a Vigência do Contrato de Locação

TERMO ADITIVO DE REAJUSTE DE ÁREA DO IMÓVEL DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

[NÚMERO ORDINAL] TERMO ADITIVO
AO
CONTRATO GMS N.º [Nº DO
CONTRATO], PROTOCOLO N.º [Nº DO
PROTOCOLO], CELEBRADO PELO
[LOCATÁRIO] E PELO
[LOCADOR], QUE TEM POR OBJETO
[DESCREVER O OBJETO].

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o n.º [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto n.º [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

As partes celebram este Termo Aditivo, com fundamento nos artigos nºs 593 a 597 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e estabelecem as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

A partir de [data do início da vigência do novo valor contratual (dia, mês, ano)], a área alugada para o presente imóvel passará a ser de [m²], alterando ou mantendo o valor mensal do Contrato que será ou não reajustado em R\$ [valor numérico (por extenso)], após nova avaliação – nº [nº da avaliação], passando de R\$ [valor antigo (numérico)] para R\$ [valor novo (numérico e por extenso)].

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DESPESAS

As despesas deste Termo Aditivo correrão à conta da Dotação Orçamentária n.º [nº da dotação orçamentária], Natureza de Despesa n.º [nº da natureza de despesa] e Fonte de Recursos n.º [nº da fonte de recursos].

Parágrafo Único. As eventuais despesas para o exercício subsequente serão alocadas à dotação orçamentária respectiva na Lei Orçamentária Anual correspondente.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS

Ratificam-se as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo deste instrumento deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis da data da sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

Por estarem as partes justas e acordadas firmam este Termo Aditivo, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente
[Nome do Órgão/Entidade]

Testemunhas:

[Nome]
RG [nº]

[Nome]
RG [nº]

16.16. ANEXO XVI – Minuta - Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel

TERMO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE RESCISÃO AO CONTRATO
GMS Nº [Nº DO CONTRATO],
PROTOCOLO N.º [Nº DO PROTOCOLO],
CELEBRADO PELO [LOCATÁRIO] E
PELO [LOCADOR], QUE TEM POR
OBJETO [DESCREVER O OBJETO].

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o n.º [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto n.º [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

As partes celebram este Termo de Rescisão de Contrato, com fundamento nos artigos nºs 598 a 604 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e estabelecem as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Não havendo mais interesse por parte dos contratantes em manter referido contrato de locação, resolveram, de comum acordo, rescindi-lo nesta data [data da assinatura do termo de rescisão], como faculta a **Cláusula Oitava** do referido instrumento, que tinha por objeto o imóvel localizado no [endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, cidade, estado, país)], e está registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis- cidade] sob o nº [nº do registro], e que era ocupado pelo [nome do órgão/setor interessado].

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo deste instrumento deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis da data da sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

Por estarem as partes justas e acordadas firmam este Termo de Rescisão, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente
[Nome do Órgão/Entidade]

Testemunhas:

[Nome]
RG [nº]

[Nome]
RG [nº]

16.17. ANEXO XVII – Minuta - Termo de Entrega do Imóvel

TERMO DE ENTREGA DO IMÓVEL

TERMO DE ENTREGA DO IMÓVEL
REFERENTE AO CONTRATO GMS Nº
[Nº DO CONTRATO], PROTOCOLO N.º
[Nº DO PROTOCOLO], CELEBRADO
PELO [LOCATÁRIO] E PELO
[LOCADOR], QUE TEM POR OBJETO
[DESCREVER O OBJETO].

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o n.º [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto n.º [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

As partes celebram este Termo de Entrega de Chaves, com fundamento nos artigos nºs 598 a 604 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e estabelecem as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Na data de [data da entrega das chaves] foram entregues as chaves do imóvel localizado no [endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, cidade, estado, país)], e está registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis-cidade] sob o nº [nº do registro], e que era ocupado pelo [nome do órgão/setor interessado], ao LOCADOR ou ao seu representante legal, neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [telefone].

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA ENTREGA

O LOCATÁRIO declara que o imóvel devolvido se encontra totalmente desocupado, livre de quaisquer coisas ou objetos, cessando dessa forma, eventuais cobranças de aluguéis a partir da presente data.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo deste instrumento deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis da data da sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

Por estarem as partes justas e acordadas firmam este Termo de Rescisão, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente
[Nome do Órgão/Entidade]

Testemunhas:

[Nome]
RG [nº]

[Nome]
RG [nº]

16.18. ANEXO XVIII – Minuta - Acordo para Indenização das Reformas

ACORDO PARA INDENIZAÇÃO DAS REFORMAS

ACORDO PARA INDENIZAÇÃO DAS REFORMAS, REFERENTE AO CONTRATO GMS Nº [Nº DO CONTRATO], PROTOCOLO N.º [Nº DO PROTOCOLO], CELEBRADO PELO [LOCATÁRIO] E PELO [LOCADOR], QUE TEM POR OBJETO [DESCREVER O OBJETO].

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o n.º [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto n.º [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

As partes celebram este acordo para indenização das reformas, com fundamento nos artigos nºs 598 a 604 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e estabelecem as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Na data de [data do acordo], em comum acordo, foi determinado o valor de R\$ [numérico] [(por extenso)] como forma de indenização para as reformas referentes ao imóvel localizado no [endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, cidade, estado, país)], e está registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis- cidade] sob o nº [nº do registro], e que era ocupado pelo [nome do órgão/setor interessado], conforme orçamento anexo, dando portanto o LOCADOR ampla e geral quitação, quanto ao recebimento do imóvel.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DAS ASSINATURAS

Por estarem as partes justas e acordadas firmam este Acordo para Indenização das Reformas, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente

[Nome do Órgão/Entidade]

OU

AUTORIDADE COM DELEGAÇÃO DE
COMPETÊNCIA

Testemunhas:

[Nome]
RG [Nº]

[Nome]
RG [Nº]

16.19. ANEXO XIX - Minuta - Termo Aditivo de Redução do Valor Mensal de Aluguel Durante a Vigência do Contrato de Locação de Imóvel

TERMO ADITIVO DE REDUÇÃO DO VALOR MENSAL DE ALUGUEL DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

[NÚMERO ORDINAL] TERMO ADITIVO AO CONTRATO GMS Nº [Nº DO CONTRATO], PROTOCOLO Nº [Nº DO PROTOCOLO], CELEBRADO PELO [LOCATÁRIO] E PELO [LOCADOR], QUE TEM POR OBJETO [DESCREVER O OBJETO].

LOCATÁRIO: O Estado do Paraná, por intermédio do órgão [nome do órgão] ou [nome da entidade pública], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], inscrito(a) no CNPJ sob o nº [nº do CNPJ], neste ato representado(a) pelo(a) [nome e cargo da autoridade], nomeado pelo Decreto nº [nº do decreto de nomeação], inscrito(a) no CPF sob o nº [nº do CPF], portador da carteira de identidade nº [nº do RG].

LOCADOR: [nome], inscrito no CNPJ/CPF sob o nº [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o nº [nº do CPF], portador da carteira de identidade nº [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone].

As partes celebram este Termo Aditivo, com fundamento nos artigos nºs 593 a 597 do Decreto nº 10.086, de 17 de janeiro 2022 e Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel], com todos os seus anexos, e estabelecem as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Por acordo entre as partes, a partir de [data do início da vigência do novo valor contratual (dia, mês, ano)], o valor mensal do aluguel será reduzido em R\$ [valor numérico e por extenso], passando de R\$ [valor antigo (numérico e por extenso)] para R\$ [valor novo (numérico e por extenso)].

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO REAJUSTE

O valor do aluguel somente poderá ser reajustado após doze meses contados da data da assinatura do presente Termo Aditivo.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DESPESAS

As despesas deste Termo Aditivo correrão à conta da Dotação Orçamentária n.º [nº da dotação orçamentária], Natureza de Despesa n.º [nº da natureza de despesa] e Fonte de Recursos n.º [nº da fonte de recursos].

Parágrafo Único. As eventuais despesas para o exercício subsequente serão alocadas à dotação orçamentária respectiva na Lei Orçamentária Anual correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS

Ratificam-se as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO

O resumo deste instrumento deverá ser publicado no Diário Oficial do Estado, em até 20 (vinte) dias úteis da data da sua assinatura, nos termos do inciso III do art. 591 do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

Por estarem as partes justas e acordadas firmam este Termo Aditivo, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
da Entidade]

[Nome do Secretário do Órgão/Dirigente
[Nome do Órgão/Entidade]

Testemunhas:

[Nome]
RG [nº]

[Nome]
RG [nº]

16.20. ANEXO XX – Minuta - Termo de Compromisso de Averbação da Edificação

TERMO DE COMPROMISSO DE AVERBAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Senhor(a) titular do NAS/Setor Administrativo

Manifesto meu interesse em locar ao Órgão/Entidade [nome do Órgão/Entidade que utilizará o imóvel], o imóvel de minha propriedade descrito a seguir:

DADOS DO IMÓVEL:	ENDEREÇO COMPLETO			
	RUA/AVENIDA - N°:			
	COMPLEMENTO:		BAIRRO:	
	CIDADE:		CEP:	
	DADOS DO IMÓVEL			
	ÁREA DO TERRENO (M²):		ÁREA EDIFICADA (M²):	
	DADOS DO DOCUMENTO CARTORIAL			
	TIPO/Nº DO DOCUMENTO CARTORIAL: [TRANSCRIÇÃO/MATRÍCULA] Nº:			
	OBSERVAÇÃO: A EDIFICAÇÃO EXISTENTE NÃO SE ENCONTRA AVERBADA NO DOCUMENTO CARTORIAL.			

Comprometo-me a providenciar a averbação da edificação existente no prazo máximo de 12 (doze) meses, após formalização do Contrato de Locação e declaro estar ciente de que o mencionado Contrato poderá não ser prorrogado, caso a mesma não seja realizada no período.

Em caso de não averbação nos primeiros 12 (doze) meses, me comprometo a apresentar os documentos técnicos que justifiquem a não conclusão do processo de averbação do imóvel dentro do prazo estipulado. Observa-se que a entrega dos devidos documentos ao Fiscal do Contrato, ocorrerá em até 120 (cento e vinte) dias antes do término da referida contratação.

Documentos a serem entregues para fins de comprovação [marcar com x os

documentos que o proprietário já providenciou]:

- () Protocolo de entrada do processo no Município
- () Protocolo de entrada do processo no Cartório de Registro de Imóveis
- () Habite-se
- () Alvará de Construção
- () Declaração de contratados: engenheiros, arquitetos, topógrafos e outros

Atenciosamente,

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]

[CPF do Locador/Procurador]

16.21. ANEXO XXI – Minuta - Termo de Concordância para Prorrogação de Locação de Imóvel

TERMO DE CONCORDÂNCIA PARA PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Senhor(a) titular do NAS/Setor Administrativo

Eu, [nome do Locador], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone], na condição de **LOCADOR**, manifesto minha concordância em prorrogar o Contrato de Locação do Imóvel de minha propriedade descrito a seguir, pelo prazo de [valor numérico e por extenso] meses, ao Órgão/Entidade [nome do Órgão/Entidade que utilizará o imóvel]:

DADOS DO IMÓVEL:	ENDEREÇO COMPLETO			
	RUA/AVENIDA - N.º:			
	COMPLEMENTO:		BAIRRO:	
	CIDADE:		CEP:	
	DADOS DO IMÓVEL			
	ÁREA DO TERRENO (M²):		ÁREA EDIFICADA (M²):	
	DADOS DO DOCUMENTO CARTORIAL			
	TIPO/N.º DO DOCUMENTO		CARTORIAL:	
	[TRANSCRIÇÃO/MATRÍCULA] N.º:			
	VIGÊNCIA DO CONTRATO			
	VIGÊNCIA DA PRORROGAÇÃO: ____/____/____ A ____/____/____			
	VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R\$ _____ (_____)			

Atenciosamente,

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
[CPF do Locador/Procurador]

16.22. Anexo XXII – Minuta - Termo de Concordância para Redução do Valor Mensal do Aluguel

TERMO DE CONCORDÂNCIA PARA REDUÇÃO DO VALOR MENSAL DO ALUGUEL

Senhor(a) titular do NAS/Setor Administrativo

Eu, [nome do Locador], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone], na condição de **LOCADOR** e proprietário do imóvel localizado na [endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, cidade, estado, país)], registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis- cidade] sob o nº [nº do registro], ocupado pelo [nome do Órgão/Entidade que utiliza o imóvel], **CONCORDO** com a redução do valor locatício para R\$ [valor numérico e por extenso], devido [motivos/justificativas]

Atenciosamente,

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
[CPF do Locador/Procurador]

16.23. ANEXO XXIII – Minuta - Declaração de conhecimento das condições contratuais

DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

DECLARAÇÃO

Eu, [nome do Locador], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone], na condição de **LOCADOR** e proprietário do imóvel localizado na [endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, cidade, estado, país)], registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis- cidade] sob o nº [nº do registro], ocupado pelo [nome do Órgão/Entidade que utiliza o imóvel], **DECLARO** que possuo pleno conhecimento das condições do Contrato de Locação de Imóvel e demais condições previstas pelo Decreto nº [nº do decreto que aprovou o Manual de Procedimentos para Locação de Imóvel] a ser adotado pela Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Estado do Paraná.

Atenciosamente,

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
[CPF do Locador/Procurador]

16.24. ANEXO XXIV – Minuta - Declaração de não contribuinte da Previdência Social como empregador individual pessoa física

DECLARAÇÃO DE NÃO CONTRIBUINTE DA PREVIDÊNCIA SOCIAL COMO EMPREGADOR INDIVIDUAL PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO

Eu, [nome do Locador], inscrito no CNPJ/CPF sob o n.º [nº do CNPJ/CPF], com sede no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], neste ato representado por [nome e qualificação], inscrito(a) no CPF sob o n.º [nº do CPF], portador da carteira de identidade n.º [nº do RG], residente e domiciliado no(a) [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], e-mail [e-mail] e telefone [nº do telefone], na condição de **LOCADOR** e proprietário do imóvel localizado na [endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, cidade, estado, país)], registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis- cidade] sob o nº [nº do registro], ocupado pelo [nome do Órgão/Entidade que utiliza o imóvel], **DECLARO** sob as penas da lei e para os devidos fins, que não sou contribuinte da Previdência Social como empregador individual pessoa física e que não mantenho a meu serviço segurados empregados ou trabalhadores avulsos, não estando, portanto, sujeito(a) ao cumprimento da exigência de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal.

Comprometo-me em caso de alteração das referidas informações, comunicar imediatamente a Administração Pública.

Atenciosamente,

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Locador/Procurador]
[CPF do Locador/Procurador]

16.25. ANEXO XXV – Minuta – Aviso Prévio de Desocupação de Imóvel

AVISO PRÉVIO DE DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL

AVISO PRÉVIO DE DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL

Em cumprimento à Cláusula Oitava do Contrato GMS nº [nº do contrato], firmado na data de [data da assinatura do contrato], entre o [LOCATÁRIO] e pelo [LOCADOR], cujo objeto é o imóvel situado no [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], comunicamos que o referido imóvel será desocupado em 30 (trinta) dias, ficando previamente agendada a entrega das chaves para no máximo até o dia [até 30 dias da data da desocupação, tão logo aconteça a vistoria da SECID].

Atenciosamente,

[Nome da cidade], [data]

[Nome do Titular do Departamento/Setor interessado]
[Nome do cargo/função]

[Nome do titular do NAS/Setor Administrativo]
[Nome do cargo/função]

16.26. ANEXO XXVI – Modelo – Estudo Técnico Preliminar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LEGENDA:

Grifos em amarelo: Preenchimento pelo Setor Interessado

Texto azul: notas explicativas para o Setor Interessado/Demandante que devem ser excluídas do ETP no momento de sua elaboração.

#Informações Gerais

O estudo técnico preliminar encontra conceituação na Lei n. 14.133/2021:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

[...]

XX - estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;

Na mesma esteira, o Decreto nº 10.086/2022 também esclarece que o Estudo Técnico Preliminar – ETP é parte da fase preparatória do processo licitatório:

Art. 15. Estudo Técnico Preliminar - ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base aos projetos a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica socioeconômica, sociocultural e ambiental da contratação, abordando todas as questões técnicas, mercadológicas e de gestão da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis para a contratação, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, podendo, entre outras opções:

a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades,

com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e
b) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições.

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada, quando couber, dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

(...)

Art. 16. O ETP deverá ser elaborado pelo órgão ou entidade demandante, podendo ser auxiliado por

outros órgãos ou entidades da Administração Pública com expertise relativa ao objeto que se pretende contratar.

(...)

Art. 335. O estudo técnico preliminar, cujo aprofundamento e complexidade será proporcional às características da necessidade a ser atendida, deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do §1º do art. 15 deste Regulamento e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, serão apresentadas as devidas justificativas.

§ 1º Quando houver a possibilidade de mais de uma espécie de contratação com finalidade semelhante, a exemplo de compra, locação ou comodato de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

O art. 44 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que o estudo técnico preliminar deverá levar em consideração os custos e benefícios entre as soluções disponíveis (comprar ou locar), indicando a alternativa mais vantajosa.

A regra é a realização de licitação para locação de imóveis (art. 51 da Lei nº 14.133/2021). Contudo, a Administração deverá optar pela contratação direta (inexigibilidade) nos casos em que o imóvel a ser locado possua características (instalações e localização) que tornem necessária sua escolha (art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021) e

desde que observados alguns requisitos (art. 74, §5, da Lei n. 14.133/2021), em especial a singularidade do imóvel:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Os custos de reforma e adaptação, assim como de encargos da locação (IPTU, taxa de lixo, taxa de condomínio), devem integrar a avaliação da Unidade Interessada e subsidiarão o processo decisório.

Deve ser demonstrado que não é possível estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis. Ou seja, deve ser demonstrada a singularidade do imóvel.

A singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender à necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. Esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange às questões de sustentabilidade. E, nesse caso, a motivação quanto à opção de locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise da solução que melhor atende ao interesse público.

Sendo assim, deve ficar configurada a inviabilidade de competição.

Frisa-se que, a depender da complexidade a ser avaliada pelas unidades envolvidas, poderá ser realizado chamamento público dos particulares que possuam imóveis que atendam às necessidades da Administração.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SETOR INTERESSADO:

Indicar o Setor Interessado, este que possui uma demanda a ser atendida e será a beneficiária da locação.

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

O responsável pela descrição da necessidade pública é o Setor Interessado, ao responder às seguintes indagações:

I.1 Qual a necessidade pública?

Descrever a necessidade da contratação, com a sua contextualização, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público (este que, para que possa ser atendido, deve estar alinhado ao planejamento estratégico institucional, pressuposto de estar autorizado a compor o Plano de Contratações Anual). Devem-se expor informações relativas à ambiência interna e/ou externa e buscar informações que definam o problema em questão. Devem estar expostos os motivos que ensejam a necessidade do espaço e porque não é possível utilizar imóveis afetados ao Órgão/Entidade ou a outros órgãos públicos. É importante destacar que a locação não é a necessidade pública, mas sim a solução que será adotada para atendê-la.

I.2 Como esta necessidade pública vem sendo atendida até o momento?

Para a contextualização, deve-se fazer uma análise da situação atual, se possível com uma visão histórica da necessidade pública. Indicar como vem sendo resolvida a necessidade: se por meio de locação de outro imóvel, cessão de uso por parte de outro órgão, imóvel próprio a ser reformado, entre outros.

I.2.1 Qual o número do processo administrativo da contratação anterior, caso haja?

O acesso ao processo de contratação anterior tem por finalidade a verificação de lições aprendidas para a contratação consecutiva, seja durante a fase do planejamento da contratação ou da execução contratual.

I.3 Em que data a contratação para o atendimento desta necessidade precisa estar vigente?

A indicação da data em que a contratação deve estar vigente, a qual deve ser a mesma indicada no Plano de Contratações Anual, tem por finalidade o acompanhamento a ser realizado pelo agente da contratação, indicando eventual necessidade de prorrogação excepcional ou contratação emergencial, entre outros fatores que possam influenciar na data a partir da qual deverá ser atendida a necessidade pública.

ATENÇÃO!

Necessidade pública não se confunde com a solução que atende a esta necessidade. A indicação da necessidade é prévia à decisão quanto à solução capaz de atender ao interesse público (a qual é indicada somente após a finalização dos Estudos Preliminares).

#É VEDADO!

Note-se que é vedada a indicação da solução a ser contratada **antes** da realização de estudos preliminares.

#DICA!

Para saber se este item foi corretamente preenchido, ao final da redação deverá estar claro o “**porquê**” e o “**para que**” da contratação.

II - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

II.1 Qual o número identificador da demanda no Plano de Contratações Anual?

Deve-se indicar a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, de modo a relacionar a contratação pretendida aos objetivos propostos no Planejamento Estratégico Institucional.

Vejam-se as redações da Lei n. 14.133/21:

Art. 12. No processo licitatório, observar-se-á o seguinte:

[...]

VII - a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.

§ 1º O plano de contratações anual de que trata o inciso VII do **caput** deste artigo deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial e será observado pelo ente federativo na realização de licitações e na execução dos contratos.

#ATENÇÃO!

Em caso de ausência de previsão do Plano de Contratações Anual, deve-se **solicitar autorização expressa ao Ordenador de Despesas**, dentro do processo de aprovação do PCA, para a inserção tardia no Plano de Contratações Anual, indicando as razões da não inserção no momento da elaboração do PCA no ano exercício anterior.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

III.1 Quais os requisitos mínimos do imóvel a ser ocupado?

Definir os requisitos indispensáveis que a solução contratada deva ter para atender à necessidade de contratação, como por exemplo:

III.1.1 Localização;

III.1.2 Área mínima a ser ocupada;

III.1.3 Adequação das instalações de energia elétrica, de forma que seja possível a medição individualizada;

III.1.4 Infraestrutura para climatização do tipo Split;

III.1.5 Hidrômetro individualizado;

III.1.6 Habite-se;

III.1.6 Requisitos de sustentabilidade e acessibilidade;

III.1.7 Demais requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros; b) - estimativa de área mínima, observando-se: b.1) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de

escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais; b.2) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; b.3) outros elementos julgados necessários, justificativa da necessidade da utilização do imóvel pretendido.

III.2 Quais as justificativas para os requisitos escolhidos?

Deve-se justificar os motivos dos requisitos.

#ATENÇÃO!

Após o preenchimento deste item deve-se verificar se foram estabelecidos apenas requisitos necessários (não mais que o necessário, para não restringir as soluções disponíveis ao atendimento da contratação).

IV - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO:

Descrever as características básicas que o imóvel deve ter para a prestação de serviços.

V - SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO e VI - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

☒ Não existem imóveis públicos (Federal, estadual ou municipal) disponíveis capazes de atender a necessidade pública **[acrescentar informações pertinentes]**

Com base nos requisitos definidos, deve ser feito levantamento para identificar quais soluções existentes no mercado atendem aos requisitos estabelecidos, de modo a alcançar os resultados pretendidos e atender à necessidade da contratação, com os respectivos preços estimados, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização.

O art. 44 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que o estudo técnico preliminar deverá levar em consideração os custos e as soluções disponíveis (comprar, locar, receber em cessão de uso ou doação), indicando a alternativa mais vantajosa.

V.1 Preencher o seguinte quadro comparativo:

Após a definição da necessidade pública, deve-se explicitar quais as possíveis soluções para atender a necessidade pública, inserindo-as em um quadro comparativo e indicando se os requisitos foram cumpridos e o valor estimado da solução, para que seja justificada cada uma delas, levando-se em conta o ciclo de vida da solução e em especial os aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização.

Solução	Descrição, considerando o ciclo de vida da solução	Requisito 1	Requisito 2	Requisito 3	Demais custos/ adaptações/benefitorias necessárias	IPTU/Taxa de lixo/ Condomínio	Valor estimado considerando o ciclo de vida da solução	Fonte da pesquisa de mercado
Solução 1	Locação do imóvel X	Atende/Não atende (informar quem arcará com o custo para adaptação/benefitoria, caso haja)	Atende/Não atende (informar quem arcará com o custo para adaptação/benefitoria, caso haja)	Atende/Não atende (informar quem arcará com o custo para adaptação/benefitoria, caso haja)	Indicar outros custos envolvidos na locação do imóvel	Indicar quem arcará com o custo e o valor aproximado	Indicar o valor aproximado	Indicar a fonte de pesquisa de mercado
Solução	Locação do	Atende/Não atende (informar quem	Atende/Não atende (informar quem arcará	Atende/Não atende (informar quem arcará	indicar outros custos envolvidos na locação	Indicar quem arcará com		

2	imóvel Y	arcará com o custo para adaptação/benfeitoria, caso haja)	com o custo para adaptação/benfeitoria, caso haja)	com o custo para adaptação/benfeitoria, caso haja)	do imóvel	o custo e o valor aproximado		
Solução 3	Compra do imóvel Z							
Solução 4	Construção de imóvel próprio							

A análise do ciclo de vida da solução consiste em considerar todos os custos diretos e indiretos da locação de cada um dos imóveis de modo a identificar aquele que melhor atende à necessidade pública ao longo do tempo.

Para que seja possível realizar a contratação direta, o imóvel indicado no tópico da solução escolhida deverá apresentar condições altamente diferenciadas dos demais que tornem necessária sua escolha (ver observações no quadro inicial deste modelo).

#ATENÇÃO!

Pesquisa de mercado não se confunde com pesquisa de preços. **Pesquisa de mercado** consiste na verificação das soluções disponíveis no mercado e seus custos, para tomada de decisão quanto àquela que melhor atende ao interesse público. **Pesquisa de preços** é realizada análise de uma das soluções (aquela indicada como a mais adequada ao atendimento da necessidade pública).

Nem sempre a solução menos dispendiosa é a que melhor atende à necessidade pública, já que devem ser considerados todos os demais custos indiretos decorrentes da opção por esta solução.

#DICA!

Em situações específicas ou nos casos de maior complexidade, poderá ser realizado chamamento público para prospecção de imóveis para locação. Este procedimento resguarda a Administração Pública no que tange à informação de que não existem outros imóveis capazes de atender a necessidade pública.

Deve-se, também inserir a estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo: 1) custos de desmobilização; 2) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso; 3) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e c.4) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução.

Enumerar a condições de uso que a solução deve ofertar, como: área construída mínima e máxima, área de garagem, área de estacionamento, área de escritório, área de copa, cozinha e refeitório, localização geográfica, estar localizado em área rural ou central, proximidade com sistema de transporte coletivo, acessibilidade, instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação, necessidade de elevadores, sistema de

climatização, rede lógica e telefônica, instalações elétricas de acordo com a voltagem necessária, e outras características necessárias para o atendimento dos serviços a serem prestados.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

De acordo com art. 40 da Lei 14.133/2021, o planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

§ 2º **Na aplicação do princípio do parcelamento**, referente às compras, deverão ser considerados:

I - a viabilidade da divisão do objeto em lotes;

II - o aproveitamento das peculiaridades do mercado local, com vistas à economicidade, sempre que possível, desde que atendidos os parâmetros de qualidade; e

III - o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

§ 3º O **parcelamento não será adotado** quando:

I - a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor;

II - **o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido;**

III - o processo de padronização ou de escolha de marca levar a fornecedor exclusivo.

Assim, se faz necessário justificar se o imóvel (objeto da solução) configura como um sistema único e integrado ou se é possível dividir os serviços ofertados em diferentes imóveis.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Os resultados pretendidos são os benefícios diretos e indiretos que a Administração Pública almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos (por exemplo: diminuição do consumo de papel, de água, de energia elétrica), bem como, se for caso, de melhoria da qualidade de produtos ou serviços, de forma a atender à necessidade pública.

VII.1 Benefícios diretos

Indicar os resultados diretos que se pretende atingir com a contratação.

VII.2 Benefícios indiretos

Indicar repercussões indiretas da contratação em resultados para o TJSC.

#DICA!

Deve-se ter em mente que os resultados pretendidos devem ser formulados sempre em termos de negócio, nunca em termos dos meios para atingir o negócio.

Quando possível, os resultados devem ser mensuráveis, de modo a haver melhores condições de aferir o alcance dos resultados declarados após a implantação da solução.

X - PROVIDÊNCIAS PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

Enumerar as providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados

para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

X.1 Será necessário realizar capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual?

Em caso de resposta afirmativa, indicar qual capacitação é necessária e iniciar processo de solicitação de capacitação por meio da Escola de Gestão.

X.2 Será necessário realizar alguma adequação de ambiente para que o contrato possa ser celebrado?

Indicar quais adequações são necessárias e em quais processos serão tratadas, indicando os custos estimados das adequações. Nos contratos de locação, a indicação de quais adaptações são necessárias e quais serão assumidas pelo Órgão/Entidade e pelo Locador têm grande influência na negociação de prazo de ocupação e da forma de remuneração por estas adequações em caso de rescisão antecipada.

XI- CONTRATAÇÕES CORRELATAS:

Indicar quais contratações correlatas e/ou interdependentes ou outras providências que deverão ser realizadas para o completo atendimento da necessidade pública, como instalação de móveis sob medida, cortina, condicionadores de ar, entre outros.

XI.1 Será necessária alguma contratação interdependente para o início desta que será contratada?

Contratações interdependentes são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, e que precisam, necessariamente, ser contratadas simultaneamente para a completa prestação do objeto principal. Indicar o número do processo em que tramitará a contratação, para acompanhamento e eficiência no processo de contratação.

XI.2 Será necessária alguma contratação correlata a esta que será contratada?

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

#ATENÇÃO!

A escolha da melhor solução para o atendimento da necessidade pública deve levar em consideração o ciclo de vida da solução, o que demandará o levantamento de todos os custos decorrentes da solução, sejam os decorrentes da contratação pretendida como, também, os das contratações correlatas e/ou interdependentes.

XII - IMPACTOS AMBIENTAIS e PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE:

A presente contratação apresenta os seguintes aspectos sustentáveis: [descrever aspectos sustentáveis do imóvel].

Descrever possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, indicando os motivos do estabelecimento de determinados requisitos ambientais no item III - requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Ressalta-se que questões relativas à eficiência energética e à acessibilidade configuram prática sustentável.

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO - JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DO IMÓVEL QUE MELHOR ATENDE À NECESSIDADE PÚBLICA:

Indicar a solução que melhor atende à necessidade pública, descrevendo-a como um todo.

Deverá conter o posicionamento conclusivo da Equipe de Planejamento da Contratação sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade pública, justificando pormenorizadamente os motivos da escolha.

#ATENÇÃO!

Para caracterização da inexigibilidade, devem ficar evidenciadas as circunstâncias que tornam necessária a escolha do imóvel, considerando todo o ciclo de vida da solução

O ciclo de vida da solução consiste em considerar, para fins de levantamento e posterior tomada de decisão por aquela que melhor atende ao interesse público, os custos indiretos, relacionados com as despesas de manutenção, utilização, reposição, depreciação e impacto ambiental do objeto a ser contratado.

16.27. ANEXO XXVII – Modelo – Análise de Riscos

ANÁLISE DE RISCOS

OBJETO: indicar o objeto do estudo preliminar.

Lei n. 14.133/2021

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXVII - matriz de riscos: cláusula contratual definidora de riscos e de responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) listagem de possíveis eventos supervenientes à assinatura do contrato que possam causar impacto em seu equilíbrio econômico-financeiro e previsão de eventual necessidade de prorrogação de termo aditivo por ocasião de sua ocorrência;
- b) no caso de obrigações de resultado, estabelecimento das frações do objeto com relação às quais haverá liberdade para os contratados inovarem em soluções metodológicas ou tecnológicas, em termos de modificação das soluções previamente delineadas no anteprojeto ou no projeto básico;
- c) no caso de obrigações de meio, estabelecimento preciso das frações do objeto com relação às quais não haverá liberdade para os contratados inovarem em soluções metodológicas ou tecnológicas, devendo haver obrigação de aderência entre a execução e a solução predefinida no anteprojeto ou no projeto básico, consideradas as características do regime de execução no caso de obras e serviços de engenharia;

Art. 22. O edital poderá contemplar matriz de alocação de riscos entre o contratante e o contratado, hipótese em que o cálculo do valor estimado da contratação poderá considerar taxa de risco compatível com o objeto da licitação e com os riscos atribuídos ao contratado, de acordo com metodologia predefinida pelo ente federativo.

[...]

§ 2º O contrato deverá refletir a alocação realizada pela matriz de riscos, especialmente quanto:

- I - às hipóteses de alteração para o restabelecimento da equação econômico-financeira do contrato nos casos em que o sinistro seja considerado na matriz de riscos como causa de desequilíbrio não suportada pela parte que pretenda o restabelecimento;
- II - à possibilidade de resolução quando o sinistro majorar excessivamente ou impedir a continuidade da execução contratual;
- III - à contratação de seguros obrigatórios previamente definidos no

contrato, integrado o custo de contratação ao preço ofertado.

DA ALOCAÇÃO DE RISCOS

Art. 103. O contrato poderá identificar os riscos contratuais previstos e presumíveis e prever matriz de alocação de riscos, alocando-os entre contratante e contratado, mediante indicação daqueles a serem assumidos pelo setor público ou pelo setor privado ou daqueles a serem compartilhados.

§ 1º A alocação de riscos de que trata o caput deste artigo considerará, em compatibilidade com as obrigações e os encargos atribuídos às partes no contrato, a natureza do risco, o beneficiário das prestações a que se vincula e a capacidade de cada setor para melhor gerenciá-lo.

§ 2º Os riscos que tenham cobertura oferecida por seguradoras serão preferencialmente transferidos ao contratado.

§ 3º A alocação dos riscos contratuais será quantificada para fins de projeção dos reflexos de seus custos no valor estimado da contratação.

§ 4º A matriz de alocação de riscos definirá o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em relação a eventos supervenientes e deverá ser observada na solução de eventuais pleitos das partes.

§ 5º Sempre que atendidas as condições do contrato e da matriz de alocação de riscos, será considerado mantido o equilíbrio econômico-financeiro, renunciando as partes aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio relacionados aos riscos assumidos, exceto no que se refere:

I - às alterações unilaterais determinadas pela Administração, nas hipóteses do inciso I do caput do art. 124 desta Lei;

II - ao aumento ou à redução, por legislação superveniente, dos tributos diretamente pagos pelo contratado em decorrência do contrato.

§ 6º Na alocação de que trata o caput deste artigo, poderão ser adotados métodos e padrões usualmente utilizados por entidades públicas e privadas, e os ministérios e secretarias supervisores dos órgãos e das entidades da Administração Pública poderão definir os parâmetros e o detalhamento dos procedimentos necessários a sua identificação, alocação e quantificação financeira.

Para definição de como alocar os riscos da contratação, a Equipe de Planejamento da Contratação deverá consultar as práticas realizadas no mercado e identificar o que geralmente é arcado pelos contratados e o que é arcado pelo contratante.

Na análise de riscos, deve-se dispor de riscos adicionais para o imóvel objeto de seleção como: como: riscos com os custos da mudança do imóvel; à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Quanto ao Decreto nº 10.086/2023, em seu art. 186 ficou estabelecido que “Será realizado o gerenciamento dos riscos envolvidos em todas as etapas do processo da contratação” e que “O gerenciamento dos riscos poderá ser dispensado, mediante justificativa, nos casos envolvendo contratação de objetos de baixo valor ou baixa complexidade” (§2º do art. 186).

Tabela 1 - Tabela da Pontuação do Risco analisado.

LEGENDA NÍVEL DE RISCO Extremo Alto Médio Baixo		PROBABILIDADE				
		1 MUITO BAIXA	2 BAIXA	3 MÉDIA	4 ALTA	5 MUITO ALTA
IMPACTO	5 MUITO ALTO	5	10	15	20	25
	4 ALTO	4	8	12	16	20
	3 MÉDIO	3	6	9	12	15
	2 BAIXO	2	4	6	8	10
	1 MUITO BAIXO	1	2	3	4	5

Matriz de cálculo de Risco, sendo extremo: >15 a 20; Alto: >8 a 12; Médio: >3 a 6; Baixo: > 1 a 2.

Tabela 2 – Aplicação da tabela de risco (Exemplo)

Seq.	Riscos	Possíveis causas	Probabilidade	Impacto	Pontuação Final	Controles/Contingência	Responsável
1	Ocorrência de caso fortuito/força maior que cause danos ao imóvel						
2	Alienação do imóvel durante a locação						
3	Encerramento do contrato antes do fim do prazo de vigência						
4	Atraso no andamento do processo						

5	Irregularidade fiscal do Locador						
6	Não cumprimento do prazo para reforma						
7	Não aprovação do projeto de incêndio e entrega do atestado do Corpo de Bombeiros						
8	Definição ou dimensionamento inadequado da solução						
9	Demora na análise do processo de contratação pelos setores envolvidos						
10	Dificuldades na realização da pesquisa de preços, gerando atrasos na elaboração do laudo de avaliação e, consequentemente, na tramitação da contratação.						
11	Dificuldades na realização da pesquisa de preços, gerando menor confiabilidade ao laudo de avaliação e possível distorção do preço do imóvel locado.						
12	Rescisão do contrato, acarretando interrupção dos serviços prestados.						

13							
14							
15							

DA IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

A Equipe de Planejamento, responsável pela elaboração deste Estudo Preliminar/Análise de Riscos, foi composta pelos integrantes a seguir identificados:

Responsável pela elaboração do Mapa de Risco:

Nome:

Assinatura:

E-mail:

Telefone:

16.28. ANEXO XXVIII – Modelo – Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

A locação de 1 (um) imóvel [inserir informações do imóvel: endereço, metragem, características, matrícula e para o que se destina].

Descrever o objeto, como: área construída mínima e máxima, área de garagem, área de estacionamento, área de escritório, área de copa, cozinha e refeitório, localização geográfica, estar localizado em área rural ou central, proximidade com sistema de transporte coletivo, acessibilidade, instalações hidrossanitárias, elevadores, sistema de climatização, rede lógica e telefônica, instalações elétricas de acordo com a voltagem necessária, e outras características necessárias para qualificação do objeto.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Mensal	Valor Total
		Mês			
TOTAL					

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Tipo de construção:

Tipo de imóvel:

Área do terreno:

Área construída:

Área alugada:

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 A justificativa da necessidade da locação:

2.2 A motivação para as especificações técnicas exigidas:

Indicar a solução que melhor atende à necessidade pública, descrevendo-a como um todo.

A justificativa há de ser clara, precisa e suficiente, sendo vedadas justificativas genéricas, incapazes de demonstrar de forma cabal a necessidade da Administração.

Deverá conter o posicionamento conclusivo da Equipe de Planejamento da

Contratação sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade pública, justificando pormenorizadamente os motivos da escolha.

A justificativa deve guardar relação com o contido no Estudo Técnico Preliminar. Eventual divergência deve ser justificada nos autos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

- 3.1. Locação de imóvel, pelo período de xx (xxxx) meses, no mínimo, e de xx (xxxx) meses, no máximo para abrigar o xxxxxxxxxxxx, conforme especificações técnicas constantes do Estudo Técnico Preliminar e deste Termo de Referência.
- 3.2. A presente contratação não exigirá garantia ou assistência técnica.
- 3.3. A manutenção do referido imóvel, se dará conforme especificado na minuta contratual.

4. PESQUISA DE PREÇOS:

O critério utilizado para a formação do preço do aluguel será o valor médio de mercado imobiliário por m² e o comparativo entre o valor proposto e o valor médio das amostras coletadas, os quais serão informados na Ficha D – “Análise e Parecer” do Anexo (IX ou X) realizado por engenheiro do quadro próprio da Administração Pública em momento anterior a contratação, podendo ser utilizado o campo de arbítrio com amplitude sugerida de 15% (quinze por cento), abaixo ou acima, em torno da estimativa pontual informada, com as devidas justificativas e após manifestação formalizada pelo proprietário quanto aos valores citados.

Caso a contratação seja feita por inexigibilidade de licitação, sugere-se que se inclua a informação referente ao Aceite do proprietário ao preço de aluguel proposto pela Administração Pública.

5. SUSTENTABILIDADE:

- 5.1. O locatário adotará as práticas de sustentabilidade na utilização do imóvel como: medidas para evitar o desperdício de água tratada; separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da Administração Pública Estadual direta, autárquica e fundacional, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, que será procedida pela coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos do Decreto nº 4.167, de 20 de janeiro de 2009, que respeite as Normas Brasileiras - NBR publicadas pela ABNT sobre resíduos sólidos; destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Lei nº 16.075, de 1º de abril de 2009.

O campo deverá indicar outras práticas de sustentabilidade aplicáveis ao objeto, conforme o art. 363 do Decreto n.º 10.086, de 2022.

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 trata-se de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, conforme inciso IV do art.49 da LC nº 123/2006.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Caso haja requisitos para a locação do imóvel e que foram lançados no parecer técnico (Anexo X), estes devem ser listados neste item, bem como especificar o prazo que foi acordado para o cumprimento desses requisitos.

8. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO E DO CONTRATANTE:

- 8.1. As partes obrigam-se a adotar todas as providências a seu cargo para a fiel execução deste Contrato.
- 8.2. 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).
 - 8.2.1. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
 - 8.2.2. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
 - 8.2.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
 - 8.2.4. Fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.
 - 8.2.5. Executar obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.
 - 8.2.6. Realizar pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.
 - 8.2.7. Executar obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.
 - 8.2.8. Realizar instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.
 - 8.2.9. Pagar os impostos e taxas (inclusive IPTU) e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
 - 8.2.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.
 - 8.2.11. Providenciar o Certificado de Vistoria e Licenciamento do Corpo de Bombeiros e atualizações subsequentes.
 - 8.2.12. 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.
- 8.2.13. 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.
- 8.2.14. [Poderá inserir obrigação de efetuar alguma benfeitoria específica de responsabilidade do locador, bem como o prazo para a sua execução, conforme acordado como requisitos para locação especificados em parecer técnico];
- 8.3. O LOCATÁRIO obriga-se a:
- 8.3.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado na Cláusula Terceira do Contrato.
- 8.3.2. 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.
- 8.3.3. 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.
- 8.3.4. 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.
- 8.3.5. 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).
- 8.3.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 8.3.7. 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.
- 8.3.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.
- 8.3.9. 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).
- 8.3.10. 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).
- 8.3.11. Efetuar a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas.
 - 8.3.12. Permitir o acesso do LOCADOR ou por seu mandatário para que vistorie o imóvel sempre que necessário, mediante combinação prévia de dia e hora.
 - 8.3.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
 - 8.3.14. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, diretamente à administração do condomínio. Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.
 - 8.3.15. 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.
 - 8.3.16. 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.
 - 8.3.17. Permitir o acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.
 - 8.3.18. 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:

- 9.5.1. 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.
- 9.6. 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;
- 9.7. Os recibos ou faturas deverão ser apresentadas em moeda corrente nacional.
- 9.8. 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.
- 9.9. 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;
- 9.10. 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;
- 9.11. 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:

Administração pode celebrar o contrato de locação com pessoa jurídica representante do proprietário do imóvel (imobiliária) ou com o próprio proprietário. Trata-se de prática comum no mercado imobiliário.

Devem ser indicados os dados da pretensa Contratada (nome/razão social, CNPJ ou CPF, endereço, e-mail e telefone para a contato), considerando a prévia verificação da regularidade fiscal federal, perante o FGTS, bem como deverá ser certificada a ausência de penalidades impeditivas de licitar e contratar.

CERTIFICADO DE REGULARIDADE DE REGISTRO CADASTRAL de fornecedor, que poderá ser feito e emitido pelo Sistema GMS, no portal www.comprasparana.pr.gov.br:

Os locadores que não estiverem inscritos no Cadastro Unificado de Fornecedores do DECON/SEAP, deverão apresentar todos os documentos relacionados a seguir:

11.1. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO JURÍDICA:

11.1.1. Cédula de Identidade, no caso de pessoa física.

11.1.2. 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.

11.1.3. 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;

11.3. Consulta ao cadastro nacional de empresas inidôneas e suspensas CEIS;

- 11.4. 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;
- 11.5. 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 n.º 14.133/2021; Declaração de ciência da disponibilização de dados em consonância com a lei geral de proteção de dados – LGPD;
- 11.6. Eventuais informações/certidões vencidas no registro cadastral deverão ser supridas pela apresentação do respectivo documento atualizado.
- 11.7. 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:

- 12.2. É admissível a continuidade do contrato administrativo quando houver fusão, cisão ou incorporação do Locador com outra pessoa jurídica, desde que:
 - a. sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original;
 - b. sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; e
 - c. não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.
- 12.3. 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 XX (XX) dias, 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 **xx (xx)** 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.

14. VIGÊNCIA

O Contrato terá vigência de xx (xxxx) 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.

Ao estabelecer o prazo de vigência da locação, é importante considerar o tempo que durará a necessidade pública e aquele necessário para amortizar investimentos realizados. Além disso, deve haver negociação com a contratada para buscar redução no valor do aluguel como contrapartida pela ampliação do prazo de vigência.

15. 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:

Dotação orçamentária:

Natureza de despesa:

Subelemento:

Fonte de Recursos:

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

A contratação pretendida está alinhada no PCA [xxxxx](#) conforme abaixo descrita:

Número de ordem:

Tipo de item:

(Obs. As notas explicativas são meramente orientativas. Portanto, devem ser excluídas do edital a ser publicado)

Anote-se que o termo de referência deve deixar claro a adequação orçamentária.

1. Deve-se atentar para o disposto nos artigos, 33, 34 e 55 da Decreto n.º 10.086/2022.

Art. 33. O empenho da despesa não excederá o valor das obrigações administrativas a serem cumpridas no exercício financeiro em curso.

Art. 34. Quando a obrigação administrativa onerosa for viabilizada por execução descentralizada de crédito orçamentário, o respectivo termo deverá constar do processo de contratação e seu código será expressamente referenciado nos documentos de adequação orçamentária da despesa firmados pelo ordenador de despesa e pelos servidores da unidade administrativa competente, sem prejuízo de sua indicação no instrumento contratual ou congênere.

Art. 55. Na fase interna, a Administração elaborará os atos e expedirá os documentos necessários para a caracterização do objeto a ser licitado e definição dos parâmetros do certame, tais como:

(...)

V - previsão dos recursos orçamentários necessários, com a indicação das rubricas, exceto na hipótese de licitação para registro de preços;

VI - declaração de compatibilidade com o plano plurianual, no caso de investimento cuja execução ultrapasse um exercício financeiro e o impacto orçamentário a que se refere a inciso II, do art. 16 da lei de responsabilidade fiscal;

2. Ainda, deve-se observar o contido no art. 10 do Decreto n.º 3.169, de 2019, ou outro que venha a substituí-lo.

17. 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.

18. 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.

O Termo de Referência deverá ser devidamente aprovado pelo ordenador de despesas ou outra autoridade competente, por meio de despacho motivado, indicando os elementos técnicos fundamentais que o apoiam, bem como quanto aos elementos contidos no orçamento estimativo e no cronograma físico-financeiro de desembolso, se for o caso.

Curitiba, **XX** de **XXXXXXXXXX** de 20**22**

(Nome do servidor)
(cargo)

Responsável pela elaboração do Termo de Referência

16.29. ANEXO XXVIII – Lista de Verificação

CONTRATAÇÃO DIRETA – MEDIANTE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Objeto:

Processo n.º:

Inexigibilidade n.º:

	REQUISITO	SIM	NÃO	N/A *1	FOLH AS	SETOR TÉCNICO COMPETENTE
1.	Houve abertura de processo administrativo devidamente autuado e numerado, nos termos do Decreto n.º 7.304/2021?					
2.	Consta a solicitação/requisição do objeto, elaborada pelo agente ou setor competente?					
3.	O objeto requisitado está contemplado no Plano de Contratações Anual, de acordo com o Decreto n.º 10.086/2022?					
4.	A autoridade competente da unidade demandante justificou a necessidade da contratação?					
5.	Há estudo técnico preliminar elaborado pelo setor requisitante?					
6.	O estudo técnico preliminar contempla ao menos a descrição da necessidade, a estimativa do quantitativo, a estimativa do valor, a manifestação sobre o parcelamento e a manifestação sobre a viabilidade da contratação?					
7.	Consta a aprovação motivada do estudo técnico preliminar pela autoridade competente, nos termos do § 3.º do art. 19 do Decreto n.º 10.086/2022?					
8.	Há termo de referência elaborado pelo setor requisitante?					
9.	O documento contendo as especificações e a quantidade estimada do bem observou as diretrizes da Lei Federal n.º 14.133/2021 e do Decreto n.º 10.086/2022?					
10.	Consta a aprovação motivada do termo de referência pela autoridade competente, nos termos do § 3.º do art. 19 do Decreto n.º 10.086/2022?					
11.	Consta indicação do recurso orçamentário próprio para a despesa e da respectiva					

	REQUISITO	SIM	NÃO	N/A *1	FOLH AS	SETOR TÉCNICO COMPETENTE
	rubrica?					
12.	Se for o caso, constam a estimativa do impacto orçamentário financeiro da despesa prevista no art. 16, inc. I da LC 101/2000 e a declaração prevista no art. 16, II do mesmo diploma, na hipótese de a despesa incidir no <i>caput</i> do art. 16?					
13.	Há análise de riscos?					
14.	Há autorização da autoridade competente?					
15.	Foram anexadas as declarações exigidas na Lei Federal n.º 14.133, de 2021, no Decreto n.º 10.086/2022 ou em regulamentos específicos editados pela Administração Pública do Estado do Paraná? (Exemplo de não emprego de mão de obra de menores, nepotismo, LGPD)					
16.	Solicitação Ocupação Imóvel – Anexo I Estado					
17.	Manifestação DPE/SEAP – União					
18.	Ofício/Declaração Município					
19.	Solicitação Locação Imóvel – ANEXO II (preenchido e assinado) contendo Justificativa					
20.	Certidão Matrícula Imóvel Atualizada Constando Edificação Averbada					
21.	Documentos Identificação Locador (es) – RG, CPF ou CNH – Pessoa Física / Documentos Identificação Sócio – Administrador ou Representante Legal da empresa, RG, CPF ou CNH – Pessoa Jurídica					
22.	Certidão Federal Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa					
23.	Certidão Estadual Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa					
24.	Certidão Municipal Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa do domicílio ou					

	REQUISITO	SIM	NÃO	N/A *1	FOLH AS	SETOR TÉCNICO COMPETENTE
	sede empresa					
25.	Certidão Negativa Trabalhista					
26.	Certidão FGTS CRF CEF / CEI (PF equiparada a PJ) CEF ou Declaração Não Empregador					
27.	Consulta CADIN					
28.	Consulta CEIS/CNEP					
29.	Consulta GMS					
30.	Contrato Social / Alteração Social / Estatuto Social / Ato Constitutivo / ATA (Associações/Dioceses)					
31.	Instrumento Procuração Pública ou Particular, se for o caso, com poderes específicos que o caso requerer					
32.	Croqui, Planta Imóvel ou Projeto Arquitetônico					
33.	CVCB (Vistoria) / CLCB (Licenciamento) Corpo Bombeiros					
34.	Formulário Pré Requisitos Elaboração Parecer Técnico – ANEXO III					
35.	Declaração Inexistência Órgão Engenheiro Arquiteto Elaboração Parecer Técnico – ANEXO IV					
36.	Parecer Técnico Locação Imóvel – ANEXO IX ou X					
37.	Aceite Locador – Justificativa – Valor Parecer Técnico Inferior Proposta – Fotos Adaptações – Termo Compromisso, se for o caso					
38.	Resolução Agente Contratação					
39.	Declaração Reserva Cargo Pessoa Deficiência e Reabilitado Previdência Social					

	REQUISITO	SIM	NÃO	N/A *1	FOLH AS	SETOR TÉCNICO COMPETENTE
	(casos Pessoa Jurídica)					
40.	Justificativa Vigência Contratual Superior 12 Meses (se for o caso)					
41.	Minuta					