



A Pars S.A. - "PARS", por intermédio da Comissão Interna de Licitação e Formalização de Contrato – CILFC designada pela Portaria nº 001/2025, TORNA PÚBLICO, para conhecimento de quantos possam interessar, que se encontra aberto o Edital Chamamento Público nº 001/2025, para a prospecção do mercado imobiliário em Curitiba, Estado do Paraná, com vistas à futura locação de imóvel não residencial para que sirva de sede administrativa da PARS, mediante coleta de propostas que atendam aos requisitos mínimos especificados no Edital do Chamamento Público e seus Anexos, considerando o disposto na Lei Federal nº13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Formalização de Contratos da PARS e o Processo Administrativo N° 01-290.901/2025. A operacionalização do procedimento caberá à CILFC designada pela Portaria nº 001/2025. A documentação de habilitação, propostas econômicas, e demais documentos correlatos serão recebidos no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da publicação deste Edital.

I. OBJETO

1. Prospecção do mercado imobiliário em Curitiba, Estado do Paraná, com vistas à futura locação de imóvel não residencial ("IMÓVEL"), para que sirva de sede administrativa da Pars S.A. – "PARS", mediante coleta de propostas que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

II. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de disponibilizar um espaço que possa funcionar como sede administrativa da PARS, uma vez que a Companhia não dispõe de imóvel próprio, atualmente desenvolvendo suas atividades de forma improvisada e transitória nas dependências da Prefeitura Municipal (Palácio 29 de Março).

2. Com a locação aqui proposta, pretende-se alocar toda a estrutura administrativa-organizacional da PARS em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, empregados e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da PARS.

III. DO FUNDAMENTO LEGAL

1. A locação ora pretendida obedecerá aos seguintes diplomas normativos:

1.1. a Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016;

1.2. o Regulamento Interno de Licitações e Formalização de Contratos – RILFC da PARS, e as remissões a outros diplomas legislativos feitas pelo RILFC;

1.3. em caráter subsidiário e/ou supletivo, a Lei Federal nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991 (que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes);

1.4. a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, de forma subsidiária e/ou supletiva, e desde que não contrarie as disposições dos atos normativos supra relacionados.

IV. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

1. Os requisitos mínimos, e também os preferenciais, que devem ser contemplados pelo IMÓVEL são aquelas constantes do **Anexo 1: Relatório de Requisitos Mínimos do Imóvel**, e também do **Anexo 6: Termo de Referência**.

2. Ato contínuo à assinatura do contrato de locação, o Proponente Adjudicatário dará início imediato às adaptações e/ou adequações, inclusive relativas às obras civis, a serem realizadas no IMÓVEL,

caso sejam necessárias, conforme as especificações indicadas no **Anexo 4: Memorial Descritivo de Adaptações / Adequações do Imóvel**, deste Edital.

3. O IMÓVEL deverá estar totalmente desobstruído e em condições de ocupação e uso consoante os padrões exigidos neste Edital e em seus Anexos, e também naqueles constantes da Proposta de Preço apresentada pelo Proponente Adjudicatário.

4. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Curitiba e às demais disposições legais aplicáveis ao caso.

V. DO LEIAUTE

5. No ato de entrega definitiva do IMÓVEL o Proponente Adjudicatário entregará à PARS leiaute(s) contendo as seguintes informações:

- 5.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- 5.2. disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- 5.3. localização dos pontos de cabeamento elétrico, estruturado e lógico para atendimento dos ambientes internos da edificação e das estações de trabalho; e
- 5.4. localização das áreas complementares, tais como: arquivo, banheiros privativos, copas e cozinhas, salas de reunião, salas técnicas, entre outras informações complementares.

VI. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

1. As Propostas de Preço serão recebidas até às 23 (vinte e três) horas, 59 (cinquenta e nove) minutos e 59 segundos, horário de Brasília, do dia 11/12/2025, e deverão ser encaminhadas ao seguinte endereço eletrônico (*E-mail*): compras@parsparcerias.com.br.

2. Não será aceita proposta protocolada após a data e horário limites e/ou por outro meio que não aquele indicado no parágrafo acima.

3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o Proponente poderá modificar ou retirar a Proposta de Preço protocolada.

4. A Proposta de Preço deverá estar assinada, preferencialmente de forma eletrônica, pelo proprietário e/ou representante legal do Proponente, desde que possua poderes expressos para tal.

5. A Proposta de Preço deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias; admitindo-se propostas com prazo superior.

6. As Propostas de Preço serão analisadas pela Comissão Interna de Licitações e Formalização de Contratos – CILFC da PARS, observando-se (i) o atendimento ao prazo limite de entrega da proposta, (ii) adequação e conformidade do imóvel com os requisitos do Anexo 1, Anexo 4 e Anexo 6, e (iii) demais disposições constantes do presente Edital.

7. Ato contínuo ao encerramento do prazo estipulado no Parágrafo “1”, a CILFC divulgará Relatório contendo, minimamente, as seguintes informações: (i) identificação dos Proponentes; (ii) identificação dos imóveis oferecidos; (iii) relação das Propostas de Preço aprovadas e das rejeitadas.

7.1. Os motivos que ensejaram a rejeição da Proposta de Preço serão comunicados diretamente ao Proponente responsável.

8. A CILFC, para fins de análise das propostas, poderá (i) solicitar documentos adicionais, (ii) realizar reuniões com os proponentes, (iii) visitar os imóveis, bem como (iv) realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

9. O desatendimento de exigências que não comprometam a aferição da qualificação do Proponente, ou a compreensão do conteúdo de sua Proposta de Preço, não importará no seu afastamento do Chamamento, ou mesmo na invalidação deste procedimento.

9.1. Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo anterior, a CILFC intimará o Proponente para que, em prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis, promova as correções necessárias.

10. O resultado do Chamamento Público será publicado no sítio do Município de Curitiba, área de “Chamamento Público” (<https://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/chamamento-publico-2025/3459>).

VII. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

1. A conclusão do Chamamento Público não cria a obrigação para a PARS de contratar o Proponente vencedor, nem mesmo gera direito subjetivo de contratação aos Proponentes que tiverem suas propostas aprovadas.

1.1. O presente Chamamento Público tem por finalidade essencial a prospecção do mercado imobiliário do Município de Curitiba.

1.2. Finalizada a prospecção, e constatada a existência de conveniência e interesse administrativo na locação do IMÓVEL correspondente à Proposta de Preço vencedora, a PARS dará início ao procedimento de contratação do IMÓVEL.

1.3. No caso de não ficar verificada a conveniência e/ou interesse na locação do IMÓVEL, a PARS avaliará as propostas apresentadas para fins de eventual deflagração do procedimento licitatório cabível.

2. Publicado o resultado do Chamamento Público, e desde que observadas as disposições do Parágrafo 1.1, será iniciado o procedimento de locação e de ocupação do IMÓVEL, **somente na hipótese** do preço ofertado, correspondente ao **Valor Mensal do Preço, estar compatível com aquele praticado no mercado imobiliário de Curitiba/PR.**

2.1. A compatibilidade do preço ofertado pelo Proponente será aferida mediante:

2.1.1. a elaboração de **Laudo de Avaliação Mercadológica do IMÓVEL**, de autoria de servidor do Município de Curitiba com atribuição funcional nesse sentido, para fins de aferição do Valor Mensal do Aluguel;

2.1.2. a elaboração de **Planilha / Tabela de Custos**, de autoria de servidor do Município de Curitiba com atribuição funcional nesse sentido, para fins de **aferição do Valor Mensal de Amortização.**

3. Caso apenas uma Proposta de Preço seja aprovada pela CILFC, a PARS poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 30 da Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, e artigo 15 do RILFC da PARS.

4. Caso mais de uma Proposta de Preço seja aprovada, e a PARS decidir efetivar a locação do IMÓVEL por intermédio deste Chamamento Público, a contratação recairá sobre a proposta que tiver o **menor Valor Mensal do Preço.**

5.1. No caso de empate entre duas ou mais propostas, o desempate será feito de acordo com os critérios adiante relacionados, na seguinte ordem:

5.1.1. menor Valor Mensal de Amortização, caso sejam necessárias adaptações e/ou adequações e/ou obras;

5.1.2. menor Valor Mensal do Aluguel;

5.1.3. menor prazo de entrega do imóvel em plenas e prontas condições de ocupação e uso;

5.1.4. sorteio.

6. Identificada a Proposta de Preço mais vantajosa, e desde que observadas as disposições do Parágrafo 1.1, o Proponente será notificado para que em 5 (cinco) dias úteis proceda à assinatura do contrato administrativo de locação, prazo este passível de prorrogação.

7. O IMÓVEL deverá ser definitivamente entregue dentro do prazo contratualmente previsto para a finalização das adaptações e/ou adequações do imóvel indicadas no Anexo 4, o qual não poderá ser superior a 90 (noventa) dias.

8. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do IMÓVEL, pronto para ocupação e uso imediato pela PARS, precedida de vistoria.

9. Para assinatura do contrato de locação serão exigidos os documentos abaixo listados:

9.1. cópia autenticada do “Habite-se” do IMÓVEL;

9.2. cópia autenticada do registro (matrícula) do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, cujo prazo de emissão deve ser inferior a 30 (trinta) dias;

9.3. Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos de IPTU;

9.4. Certidão Negativa de Débito, ou documento equivalente, emitido pelas concessionárias do serviço público de (i) água e esgoto e (ii) energia elétrica;

9.5. se o locador for pessoa física: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba;

9.6. se o locador for pessoa jurídica: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba; Certificado de Regularidade do FGTS, Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos do INSS, e Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos Trabalhistas;

9.7. cópia autenticada do CPF do responsável pela assinatura do contrato;

9.8. contrato celebrado entre o proprietário do IMÓVEL e a administradora/imobiliária, se for o caso;

9.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

9.10. Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente; e

9.11. outros documentos exigidos pela legislação municipal para fins de comprovação das condições de uso do IMÓVEL.

10. Serão de responsabilidade do Proponente Adjudicatário a manutenção de seguro do IMÓVEL e de seus equipamentos contra desastres naturais, descargas atmosféricas, explosões e incêndios.

11. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues à PARS os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

12. As (i) plantas, (ii) leiautes, (iii) projeto elétrico, (iv) projeto hidráulico-sanitário, (v) projeto de rede lógica, (vi) sistema de climatização e (vii) sistema de combate ao incêndio, completos, deverão ser entregues em “*as built*”.

VIII. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

1. O IMÓVEL deverá ser definitivamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, desocupado, em perfeitas condições de funcionamento e salubre, para vistoria pela PARS.

2. No ato de entrega definitiva o IMÓVEL deverá apresentar os requisitos previstos nos Anexos 1, 4 e 6 deste Edital, e também na Proposta de Preço do Proponente Adjudicatário.



3. Confirmadas as condições descritas nos Parágrafos 1 e 2 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL.

IX. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

1. A PARS designará um empregado que ficará encarregado pela fiscalização e gestão do contrato de locação derivado deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução da avença.

2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do responsável pela fiscalização e gestão do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores hierárquicos em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

X. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

1. A PARS, respeitadas as disposições legais e contratuais em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que assumirem a condição de úteis e/ou voluptuárias, independentemente do consentimento do Proponente Adjudicatário, desde que sua retirada não resulte na alteração e/ou comprometimento e/ou danificação da conformação e/ou da integridade infraestrutural do IMÓVEL.

2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias e/ou equipamentos desmontáveis, tais como biombos, lambris, lustres e tapetes, poderão ser retirados pela PARS, desde que não sejam de propriedade do Proponente Adjudicatário, discriminados em Laudo de Vistoria.

3. Finda a locação, o IMÓVEL será devolvido ao Proponente Adjudicatário nas condições em que foi recebido pela PARS, salvo os desgastes naturais decorrentes do uso normal.

4. As adaptações e/ou adequações descritas no Anexo 4 ficam excluídas do conceito de benfeitorias.

XI. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios de conservação, documentais, funcionais, de manutenção e operacionais do imóvel, conforme previsto neste Edital.

2. O **prazo de vigência** do contrato será de **até 96** (noventa e seis) **meses**, com início na data de assinatura do contrato.

3. A prorrogação do contrato para além do prazo previsto no Parágrafo “2” deverá ser instrumentalizada em conformidade com as disposições (i) da Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e (ii) do RILFC da PARS, desde que a opção pela prorrogação seja aquela que melhor atender os critérios de conveniência, interesse e necessidade operacionais da PARS.

4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data consignado no Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL, o qual será precedido de vistoria do mesmo.

XII. DO PAGAMENTO

1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da PARS.

2. O pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU continuará sob exclusiva responsabilidade do Proponente Adjudicatário, ficando expressamente vedada, em qualquer cenário, a compensação entre contraprestação devida pela PARS e eventuais débitos de IPTU.

3. A PARS pagará o Valor Mensal do Preço ao Proponente Adjudicatário, além de efetuar o pagamento das despesas decorrentes da utilização direta do imóvel, tais como consumo de água, consumo de



energia elétrica, fatura de telefonia fixa, taxa condominial, exceto aqueles referentes ao período anterior à entrega definitiva do imóvel.

XIII. ANEXOS

1. Constituem anexos deste Edital, dele sendo parte integrante:

- 1.1. Anexo 1: Quadro de Requisitos do Imóvel;
- 1.2. Anexo 2: Modelo de Carta de Inscrição;
- 1.3. Anexo 3: Modelo de Proposta de Preço;
- 1.4. Anexo 4: Memorial Descritivo de Adaptações / Adequações do Imóvel;
- 1.5. Anexo 5: Minuta de Contrato de Locação;
- 1.6. Anexo 6: Termo de Referência.

ANEXO 1: RELATÓRIO DE REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

I. REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	DESCRIÇÃO DO REQUISITO
1	<ul style="list-style-type: none"> ● O imóvel deverá estar situado a uma distância máxima de 500 (quinhentos) metros do Palácio 29 de Março. ● A medição da distância se inicia do acesso principal do Palácio 29 de Março (sito à Av. Cândido de Abreu, Nº 817, Centro Cívico), e é contada considerando-se o deslocamento (passagem) pelas vias de passeio (calçadas) e vias de rolamento (ruas, etc.), cujo acesso seja público e estejam localizadas nas cercanias do Palácio 29 de Março.
2	Área útil/privativa mínima do imóvel: 300m ² (trezentos metros quadrados).
3	O imóvel deve atender, por meio de declaração ou documento, todas as prescrições estabelecidas no (i) ordenamento jurídico do Município de Curitiba, (ii) atos normativos e padrões técnicos das concessionárias de serviços públicos de (a) água e esgoto, (b) eletricidade, e (c) telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
4	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e/ou prestadoras de serviço público: (i) água e esgoto (saneamento); (ii) energia elétrica; (iii) internet; (iv) telefonia; (v) limpeza urbana (coleta de lixo, inclusive).
5	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, deve possuir vias de acesso pavimentadas, além de ser atendido com infraestrutura pública de água encanada, coleta de lixo, de esgoto (saneamento básico), de internet, rede elétrica, de telefonia.
6	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, imóvel deve ser atendido pela rede / serviço de transporte público coletivo de Curitiba/PR.
7	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, não pode ser utilizado, mesmo que parcialmente, para fins de hotelaria, residenciais, ou similares.
8	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, deve ser atendido, preferencialmente, com estacionamento próprio, ou então por estacionamento para uso coletivo situado em distância inferior a 100 (cem) metros do imóvel.
9	Declaração que concluirá as adaptações / adequações indicadas pela PARS em prazo não maior que 90 (noventa) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
10	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações descritas no Anexo 4: Memorial Descritivo de Adaptações / Adequações do Imóvel.
11	Proposta de Preço com validade mínima de 60 (sessenta) dias.
12	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, cujo prazo de emissão deve ser inferior a 60 (sessenta) dias da data de assinatura do contrato.
13	Cópia da quitação das 3 (três) últimas faturas, ou instrumento similar, referente ao pagamento das (i) taxas condominiais, (ii) consumo de água e esgoto, e (iii) consumo de energia elétrica, emitidas pelos respectivos concessionários e/ou entidades competentes.

II. REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL E ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	DESCRIÇÃO DO REQUISITO
1	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, ou então em suas proximidades deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como lanchonete e/ou restaurante.
2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção.
3	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, deve possuir sistema de controle automático e/ou eletrônico para o acesso de pessoas, por meio de reconhecimento biométrico.
4	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, deve possuir monitoramento das áreas comuns por circuito interno.
5	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
6	As áreas molhadas do imóvel devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
7	Os forros/lajes devem estar pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
8	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento.
9	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
10	O imóvel deve possuir medição individual de consumo de energia elétrica, por meio de relógio medidor.
11	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
12	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.
13	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
14	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos

	alimentadores para <i>nobreaks</i> ; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
15	O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.
16	Apresentação dos projetos, e outros documentos pertinentes, referentes às redes elétrica, rede lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
17	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros.
18	O imóvel, ou a edificação da qual o imóvel fizer parte, deve possuir auditório equipado com (i) infraestrutura de áudio, (ii) de climatização, (iii) de multimídia, (iv) rede elétrica, (v) tratamento acústico e (vi) capacidade para acomodar no mínimo 100 (cem) pessoas.



ANEXO 2: MODELO DE CARTA DE INSCRIÇÃO

À Pars S.A. (“PARS”)

Av. Cândido de Abreu, Nº 817, Centro Cívico – Curitiba/PR – CEP: 80.530-908

DADOS DO PROPONENTE

Nome / Razão Social:

CPF / CNPJ nº:

Inscrição Estadual Nº:

Inscrição Municipal Nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

E-mail:

UF:

Agência:

Conta Corrente:

DADOS DO REPRESENTANTE DA PROPONENTE

Nome:

CPF:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Cargo / Função:

E-mail:

UF:

Estado Civil:

A(O) (nome / razão social do Proponente), pessoa (física) (jurídica de direito privado) inscrita no (CPF) (CNPJ) sob o Nº _____, com domicílio à Avenida/Rua _____, Nº _____, bairro _____, em Curitiba/PR, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar a(o) senhor(a) _____, portador do CPF Nº _____, domiciliado à Avenida/Rua _____, Nº _____, bairro _____, em Curitiba/PR, o qual, na qualidade de seu representante, poderá entregar Proposta de Preço para o Edital de Chamamento Público Nº 001/2025, instaurado pela PARS, Processo Administrativo Nº 01-290.901/2025, que tem por objeto a “prospecção do mercado imobiliário em Curitiba, Estado do Paraná, com vistas à futura locação de imóvel não residencial, para que sirva de sede administrativa da Pars S.A. – ‘PARS’, mediante coleta de propostas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital”, outorgando-lhe poderes para, em nome do Proponente (nome / razão social do Proponente) praticar todos os atos constantes do referido Edital.



ANEXO 3: MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

À Pars S.A. ("PARS")

Av. Cândido de Abreu, Nº 817, Centro Cívico – Curitiba/PR – CEP: 80.530-908

Apresentamos à Pars S.A. ("PARS") Proposta de Preço, em obediência ao Edital de Chamamento Público Nº 001/2025, cujo objeto é a prospecção do mercado imobiliário em Curitiba, Estado do Paraná, com vistas à futura locação de imóvel não residencial, para que sirva de sede administrativa da PARS, mediante coleta de propostas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital, e seus Anexos.

A Proposta de Preço ora apresentada é formulada nos seguintes Termos:

1. Endereço do Imóvel:

2. Matrícula / CRI do Imóvel:

3. Prazo de entrega do Imóvel em plenas e prontas condições de ocupação e uso, com a finalização de todas as adaptações e/ou adequações indicadas pela PARS: _____ (_____) dias.
(Observação: o prazo não pode ser superior a noventa dias).

4. Área privativa total do Imóvel:

5. Área comum total do Imóvel (incluindo áreas de uso coletivo, caixas de elevadores, escadarias, garagem, entre outras áreas consideradas de uso comum):

6. Metragem total do Imóvel:

7. Valor Mensal do Preço: R\$ (_____), sendo que:

7.1. *Valor Mensal do Aluguel*: R\$ (_____) (Observação: é o montante que corresponde, em sentido estrito, à contraprestação devida pela ocupação e uso do Imóvel).

7.2. *Valor Mensal de Amortização*: R\$ (_____).

Observação 1: o *Valor Mensal de Amortização* é a quantia que corresponde à indenização a ser paga mês a mês ao Proponente Adjudicatário pelas adaptações e/ou adequações realizadas no Imóvel por indicação da PARS (Anexo 4), caso necessárias.

Observação 2: o *Valor Mensal de Amortização* deve ser calculado levando-se em consideração o prazo máximo de vigência contratual (noventa e seis meses), e sua somatória deve corresponder ao montante total a ser dispendido pelo Proponente Adjudicatário em virtude das adaptações e/ou adequações realizadas no Imóvel por solicitação da PARS (Anexo 4), acrescido de seu custo financeiro efetivo.

8. Taxa Condominial Mensal: R\$ (_____).

Observação 1: a quantia indicada a deve corresponder à média aritmética das últimas 12 (doze) taxas condominiais mensais.



Observação 2: em havendo a cobrança de taxa condominial, devem ser detalhados todos os serviços cuja prestação está inclusa na taxa, assim como suas (i) condições de uso e (ii) periodicidade.

9. Vagas de Garagem Privativa:

10. Estacionamento Rotativo / Vagas de Garagem de Uso Coletivo (Não Privativo):

Observação: se houver a cobrança pela utilização das vagas não privativas do estacionamento, devem ser mencionadas os valores cobrados pela hora utilizada, bem como das diárias e/ou mensalidade.

11. Declaramos que:

11.1. O Imóvel ofertado estará disponível à PARS, em plenas e prontas condições de ocupação e uso, conforme as especificações previstas no Edital de Chamamento Público N° 001/2025 e seus Anexo, em até ____ (_____) dias a contar da data de assinatura do contrato.

11.2. Nos valores aqui apresentados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos do Proponente com seguros, suporte administrativo e técnico, tributos, ou quaisquer outras modalidades de ônus que possam configurar gastos do Proponente, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

12. Validade da Proposta: (____) dias. (Observação: não inferior a 60 dias)

ANEXO 4: MEMORIAL DESCRITIVO DE ADAPTAÇÕES / ADEQUAÇÕES DO IMÓVEL

ITEM	DESCRIÇÃO DO REQUISITO
1	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (uma) área de trabalho em espaço livre (vão livre), sem divisórias e/ou outra forma de obstáculo, para o alojamento de aproximadamente 20 (vinte) mesas para 20 (vinte) empregados, com metragem mínima de 140m² (cento e quarenta metros quadrados).
2	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (uma) sala de trabalho, que comporte 02 (duas) mesas, integrada com sala de reuniões com equipamento de vídeo conferência, com 08 (oito) lugares, para alojamento do Diretor-Presidente, com metragem mínima de 45m² (quarenta e cinco metros quadrados) e, se possível, estar guarnecida por banheiro privativo (pia e vaso sanitário). ● Esta sala de trabalho e o banheiro privativo (se houver) deverá ser isolada dos demais ambientes do imóvel mediante a colocação de parede <i>dry wall</i>, ou estrutura similar, e porta de acesso própria.
3	<ul style="list-style-type: none"> ● 03 (três) salas de trabalho para alojamento das Diretorias Executivas, com metragem mínima de sua área principal igual a 9m² (nove metros quadrados). ● Estas salas de trabalho deverão estar isoladas dos demais ambientes do imóvel mediante a colocação de parede <i>dry wall</i>, ou estrutura similar, e porta de acesso própria.
4	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (uma) sala de trabalho, que comporte 02 (duas) mesas, para alojamento preferencial do (i) Controle Interno e (ii) da Assessoria do Diretor-Presidente, com metragem mínima da área principal igual a 14m² (catorze metros quadrados). ● Esta sala de trabalho deverá ser isolada dos demais ambientes do imóvel mediante a colocação de parede <i>dry wall</i>, ou estrutura similar, e porta de acesso própria.
5	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (uma) sala de reuniões com equipamento de vídeo conferência, para 06 (seis) lugares, com metragem mínima igual a 15m² (quinze metros quadrados). ● A sala de reuniões deverá ser isolada dos demais ambientes do imóvel mediante a colocação de parede <i>dry wall</i>, ou estrutura similar, e porta de acesso própria.
6	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (um) refeitório, com metragem mínima igual a 20m² (vinte metros quadrados) e, se possível, deve ser guarnecido (i) por copa privativa. ● O refeitório deverá ser isolado dos demais ambientes do imóvel mediante a colocação de parede <i>dry wall</i>, ou estrutura similar, e porta de acesso própria. ● A copa deve dispor de pia e infraestrutura necessária para a de instalação de (i) geladeira e (ii) forno micro-ondas.
7	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (um) banheiro feminino para uso coletivo, com pia e vaso sanitário, e metragem mínima de 1,50m² (um vírgula cinquenta metros quadrados). ● O banheiro deverá ser isolado dos demais ambientes do imóvel mediante a colocação de parede <i>dry wall</i>, ou estrutura similar, e porta de acesso própria.
8	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (um) banheiro masculino para uso coletivo, com pia e vaso sanitário, e metragem mínima de 1,50m² (um vírgula cinquenta metros quadrados). ● O banheiro deverá ser isolado dos demais ambientes do imóvel mediante a colocação de parede <i>dry wall</i>, ou estrutura similar, e porta de acesso própria.
9	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (um) ambiente preferencial para fins de recepção, sem necessidade de isolamento / separação específico dos demais ambientes do imóvel, nem colocação de alguma estrutura (parede <i>dry wall</i> e/ou porta) restritiva de acesso, e com metragem mínima de 15m² (quinze metros quadrados).
10	<ul style="list-style-type: none"> ● 01 (um) ambiente preferencial para fins sala de espera, que comporte um sofá de 03 (três) lugares e 2 (duas) poltronas, sem necessidade de isolamento / separação específico dos demais ambientes

do imóvel, nem colocação de alguma estrutura (parede <i>dry wall</i> e/ou porta) restritiva de acesso, e com metragem mínima de 18m ² (dezoito metros quadrados).
--

Observações:

- Área Privativa Mínima Sugerida: 300m² (trezentos metros quadrados).

- A área necessária compreende a metragem mínima, de 7m², e máxima, de 9m², por colaborador, conforme o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, do Ministério da Economia, v.1.1. (<https://www.gov.br/gestao/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-projetos-acoes-obras-e-atividades/projeto-racionaliza/manual-racionalia-v1-1-junho-2022.pdf>).



ANEXO 5: MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pars S.A. – “PARS”

Processo Administrativo Nº 01-290.901/2025.

Contrato Administrativo de Locação Não Residencial Nº 001, que fazem entre si a PARS e _____
(qualificação do Proponente Adjudicatário)

A **Pars S.A.**, doravante designada “**PARS**”, pessoa jurídica de direito privado (empresa estatal sob a forma de sociedade de economia mista) integrante da Administração Indireta do Município de Curitiba – Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o Nº 62.726.651/0001-10, sediada à Av. Cândido de Abreu, Nº 817, Centro Cívico, em Curitiba/PR, neste ato representada por seu Diretor Executivo de Administração Sr. **Mario Nakatani Junior.**, nomeado na Assembleia Geral de Constituição da PARS (realizada em 11/setembro/2025), assumindo a condição de **LOCATÁRIA**, e _____
(nome / razão social do Proponente Adjudicatário), inscrita(o) no CPF / CNPJ sob o Nº _____, com domicílio profissional à Av./R. _____, Nº _____, _____ (bairro), em Curitiba/PR – CEP: _____, doravante designado **LOCADOR(A)**, neste ato representada(o) por _____ (nome e cargo do Representante), conforme poderes atribuídos na(o) _____ (mencionar instrumento jurídico que confere poderes de assinatura ao Representante), portador do CPF Nº _____, residente à Av./R. _____, Nº _____, _____ (bairro), em Curitiba/PR – CEP: _____, considerando-se (i) as disposições do Edital de Chamamento Público Nº 001/2025 e (ii) o Processo Administrativo Nº 01-290.901/2025, e em observância às disposições (i) da Lei Federal – LF nº 13.303, de 30 de junho de 2016;(ii) do Regulamento Interno de Licitações e Formalização de Contratos – RILFC da PARS, (iii) da Lei Federal – LF nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991 (em caráter subsidiário e/ou supletivo), (iv) da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (em caráter subsidiário e/ou supletivo), e demais atos normativos aplicáveis, resolvem celebrar o presente Contrato Administrativo de Locação Não Residencial Nº 001/2025, decorrente do Chamamento Público Nº 001/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel não residencial situado no endereço Av./R. _____, Nº _____, _____ (bairro), em Curitiba/PR – CEP: _____

_____, objeto da Matrícula N° _____, do _____ Serviço de Registro de Imóveis (SRI) da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, doravante referido apenas como “IMÓVEL”, para servir de sede administrativa da PARS.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. **CLÁUSULA SEGUNDA: DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no artigo 2º, inciso XXIX, c/c artigo 43, inciso I, e § 2º, todos do RILFC da PARS, que autoriza a utilização do chamamento público (procedimento auxiliar de licitação) para a contratação de serviços de locação, por meio do qual o Proponente, desde que preenchidos os requisitos objetivamente estabelecidos no instrumento convocatório, se habilita para a prestação do serviço contratado.

2.2. Além do que constar no presente termo, as partes contratantes ficam vinculadas ao cumprimento de todas as disposições consignadas no Edital de Chamamento Público N° 001/2025, e também em seus Anexos¹, dos quais os signatários declaram ter inequívoco e pleno conhecimento.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o IMÓVEL em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o IMÓVEL qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da PARS;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do IMÓVEL;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do IMÓVEL;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a PARS na descrição minuciosa do estado do IMÓVEL, quando da realização da vistoria que resultar na formalização do Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL;

3.1.7. Fornecer à PARS o recibo de todas as importâncias pagas, ficando expressamente vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do LOCADOR;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito, tais como:

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito, salvo aquelas expressamente solicitadas pela PARS;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito;

¹ Anexo 1: Quadro de Requisitos do Imóvel. Anexo 2: Modelo de Carta de Inscrição. Anexo 3: Modelo de Proposta de Preço. Anexo 4: Memorial Descritivo de Adaptações / Adequações do Imóvel. Anexo 5: Minuta de Contrato de Locação. Anexo 6: Termo de Referência.

- 3.1.9.4. indenizações previdenciárias e/ou trabalhistas pela dispensa de colaboradores;
 - 3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - 3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito;
 - 3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
 - 3.1.10. Fornecer à PARS, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial;
 - 3.1.11. Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e demais tributos que tenham por fato gerador e/ou incidam sobre o IMÓVEL;
 - 3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
 - 3.1.13. Realizar às suas expensas a manutenção de elevadores, geradores e de sistema de ar-condicionado;
 - 3.1.14. Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento de contratação;
 - 3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
 - 3.1.16. Providenciar a atualização do Termo de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
 - 3.1.17. Notificar a PARS, no caso de alienação do IMÓVEL durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e
 - 3.1.18. Informar à PARS quaisquer alterações na titularidade do IMÓVEL, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.2. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria de Devolução do IMÓVEL, elaborado quando da devolução do IMÓVEL, serão de responsabilidade do LOCADOR.

4. CLÁUSULA QUARTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA PARS

- 4.1. A PARS se obriga a:
 - 4.1.1. Pagar o Valor Mensal do Preço e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
 - 4.1.2. Servir-se do IMÓVEL para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
 - 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do IMÓVEL, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
 - 4.1.3. Realizar vistoria do IMÓVEL antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do sem autorização do LOCADOR, fazendo constar do Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL os eventuais defeitos existentes;
 - 4.1.4. Restituir o IMÓVEL, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o estado relatado no Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, a PARS poderá efetuar, em substituição à reforma do IMÓVEL, o pagamento de indenização com base no Termo de Vistoria de Devolução do IMÓVEL confrontado com o Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à PARS o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias (artigo 26 da LF nº 8.245/1991);

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no IMÓVEL, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do IMÓVEL, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de encargos condominiais cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à PARS;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à administração do IMÓVEL, como:

4.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

4.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.10.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

4.1.10.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

4.1.10.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

4.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.10.8. rateios de saldo devedor, exceto se referentes a período anterior ao início da locação;

4.1.10.9. reposição do fundo de reserva desde que utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, exceto se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.11. A PARS ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.12. Pagar as despesas referentes aos serviços de (i) água e esgoto, (ii) de energia elétrica, (iii) consumo de gás (se houver), e (iv) de telefonia;

4.1.13. Permitir a vistoria do IMÓVEL pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros (artigo 27 da LF nº 8.245/1991);

4.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do IMÓVEL;

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

4.2. A PARS não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada e/ou prevista neste Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA: DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. A PARS usufrui do direito de retenção de benfeitorias, por ela feitas e previamente autorizadas pelo LOCADOR, que assumirem a condição de úteis e/ou voluptuárias e desde que a sua retirada não resulte na alteração, comprometimento e/ou danificação da conformação e/ou integridade infraestrutural do IMÓVEL.

5.2. A realização de benfeitorias necessárias deve ser autorizada pelo LOCADOR.

5.2.1. Caso o LOCADOR não adote, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, as providências atinentes à realização da benfeitoria necessária informada pela PARS, este Contrato pode ser rescindido unilateralmente pela PARS, sem que remanesça o direito de recebimento de qualquer espécie de indenização pelo LOCADOR.

5.3. Em qualquer cenário, todas as benfeitorias e/ou equipamentos desmontáveis, tais como biombos, lambris, lustres e tapetes, poderão ser retirados pela PARS, desde que não sejam de propriedade do LOCADOR.

5.4. Finda a locação, o IMÓVEL será devolvido ao LOCADOR nas condições em que foi recebido pela PARS, salvo os desgastes naturais do uso normal.

6. CLÁUSULA SEXTA: DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O Valor Mensal do Preço, que corresponde à totalidade da contraprestação mensal devida pela PARS, é igual a R\$ _____ (_____ reais).

6.2. O Valor Mensal do Preço é composto pelas seguintes parcelas:

6.2.1. Valor Mensal do Aluguel: R\$ _____ (_____ reais).

6.2.2. Valor Mensal de Amortização: R\$ _____ (_____ reais).

6.3. O Valor Total do Contrato equivale a R\$ _____ (_____ reais).

6.4. O montante correspondente ao Valor Mensal de Amortização somente poderá ser pago durante o prazo de vigência originário do Contrato (_____ meses). Na eventualidade de prorrogação da avença contratual para além do prazo de vigência originariamente pactuado, o Valor Mensal de Amortização obrigatoriamente deixará de ser pago e, também, não poderá mais ser contabilizado para fins de determinação do Valor Mensal do Preço.

6.5. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o IMÓVEL, cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à PARS, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir do Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL.

6.5.1. O ajuste de contas referente a esta proporção se dará na primeira parcela vencível da locação, após Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL, pagando a PARS e o LOCADOR suas respectivas partes da parcela. Caso a PARS a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será

abatida no Valor Mensal do Preço relativo ao mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último Valor Mensal do Preço.

7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO DA LIQUIDAÇÃO

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção.

7.2. O recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, deverá vir acompanhado, obrigatoriamente, dos seguintes documentos:

7.2.1. Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos de IPTU;

7.2.2. Se o **LOCADOR** for **Pessoa Física**: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba;

7.2.3. Se o **LOCADOR** for **Pessoa Jurídica**: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba; Certificado de Regularidade do FGTS; Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos do INSS; e Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos Trabalhistas.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos relacionados nos Parágrafos 7.2.1, 7.2.2 e 7.2.3, ou, ainda, outra circunstância que impeça a liquidação da despesa por culpa do LOCADOR, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a PARS.

7.4. A PARS deverá realizar consulta perante plataformas eletrônicas que disponham de sistema de cadastro unificado de fornecedores, a nível (i) federal, (ii) estadual e (iii) municipal, para: (a) verificar a manutenção, pelo LOCADOR, das condições de habilitação exigidas na contratação; (b) identificar possível razão que impeça a participação do LOCADOR em procedimento licitatório, no âmbito do Município de Curitiba (por exemplo, a proibição de contratar com o Poder Público); (c) bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.5. Constatando-se a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da PARS.

7.6. Não havendo regularização, ou sendo a defesa considerada improcedente, a PARS deverá adotar as medidas necessárias à rescisão e extinção contratual, através da instauração de procedimento administrativo em que seja assegurado ao LOCADOR o exercício da ampla defesa e do contraditório.

7.7. O Contrato será executado normalmente, inclusive com a efetivação dos pagamentos devidos ao LOCADOR, até (i) que seja efetivamente extinto ante a situação de irregularidade do LOCADOR descrita no Parágrafo 7.5; ou então (ii) na pendência do procedimento administrativo citado no Parágrafo 7.6.

DO PAGAMENTO

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização do processo de liquidação da despesa.

7.10. No caso de atraso do pagamento por culpa exclusiva da PARS, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de para fins de reajuste do Valor Mensal do Aluguel.

7.11. O pagamento do Valor Mensal do Preço será creditado, preferencialmente via PIX, na instituição financeira, agência e conta corrente a seguir identificados, de titularidade do LOCADOR:

Banco: _____.

Agência: _____.

Conta corrente: _____.

7.12. Será considerada como data do pagamento o dia de compensação e/ou creditamento bancário do Valor Mensal do Preço.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8. **CLÁUSULA OITAVA: DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência do Contrato será de ____ (_____) meses, com início na data de DD/MM/AAAA (*data de assinatura do contrato*) e encerramento em DD/MM/AAAA, nos termos do (i) artigo 71, inciso II, da LF nº 13.303/2016, e (ii) artigo 51, inciso II, do RILFC da PARS, podendo, por conveniência e interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, mesmo que inferiores ao prazo originário de vigência.

8.1.1. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e o Valor Mensal do Preço permanecem vantajosos para a PARS, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

8.1.1.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do Contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

8.1.1.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a PARS mantém interesse na locação;

8.1.1.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

8.1.1.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.4. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o Poder Público, observadas as abrangências de aplicação das sanções.

8.1.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à PARS, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do Contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por infração de dever contratual.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL, precedido de sua vistoria.

9. **CLÁUSULA NONA: DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, pelo prazo restante de vigência contratual, na forma do artigo 8º da LF nº 8.245/1991.

10. **CLÁUSULA DÉCIMA: DO REAJUSTE**

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano, contado da data de assinatura do Contrato.

10.2. Após o decurso de um ano, o **Valor Mensal do Aluguel** será reajustado mediante a aplicação da variação acumulada, nos 12 (doze) meses anteriores àquele da assinatura do Contrato, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.2.1. O reajuste do Contrato depende de pedido expresso do LOCADOR, que deverá ser formalizado e encaminhado à PÁRS no prazo improrrogável de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data que corresponder a um ano de vigência do Contrato.

10.2.2. A perda do prazo para a formalização do pedido de reajuste não impede a realização de requerimentos futuros, os quais somente poderão ser efetivados nas datas que corresponderem a um determinado ano de vigência (aniversário) do Contrato (anualidade), observado o interregno de 10 (dez) dias úteis referido no Parágrafo 10.2.1.

10.2.3. Na hipótese retratada no Parágrafo 10.2.2 o pedido de reajuste compreenderá, unicamente, a variação acumulada do IPCA encontrada nos 12 (doze) meses anteriores àquele em que for formalizado o pedido de reajuste, ficando expressamente vedado o cômputo do IPCA correspondente a outros meses, ou mesmo qualquer outra forma de reajuste que implique na aplicação retroativa de índices.

10.2.4. No caso de extinção do IPCA, ou na hipótese em que fique vedada sua utilização, o reajuste do Valor Mensal do Aluguel será feito pelo índice que vier a substituí-lo, ou então por aquele determinado pela legislação aplicável.

10.2.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, os contratantes elegerão novo índice oficial para reajustamento do Valor Mensal do Aluguel, escolha a qual deve, preferencialmente, recair sobre outro índice usualmente utilizado no mercado de locação, e ser instrumentalizada por meio de termo aditivo.

10.3. Concluído o procedimento de reajuste, o novo **Valor Mensal do Preço** corresponderá à somatória do (i) Valor Mensal do Aluguel reajustado com o (ii) Valor Mensal de Amortização.

10.4. Nos reajustes subsequentes, o termo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.5. No caso de atraso ou não divulgação do IPCA, a PARS pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o IPCA definitivo.

10.6. O reajustamento será reduzido mediante apostilamento.

10.7. Se a variação do IPCA, ou do índice que o substituir, implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR desde já opta por negociar a adoção de valor compatível àquele praticado pelo mercado de locação em Curitiba, levando-se em consideração as características do IMÓVEL.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da PARS, na dotação abaixo discriminada:

- I) Gestão/unidade: (_____) (_____);
- II) Fonte de Recursos: (_____) (_____);
- III) Dotação Orçamentária: (_____) (_____);
- IV) Programa de Trabalho: (_____) (_____);
- V) Elemento / Natureza da Despesa: (_____) (_____);
- VI) Subelemento: (_____) (_____);

VII) Plano Interno: (_____) (____); e

VIII) Nota de Empenho: (_____) (____).

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação do orçamento respectivo e liberação dos créditos correspondentes, sendo que eventual necessidade de alteração contratual será efetivada por intermédio de apostilamento.

12. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

12.1. A fiscalização e gestão do Contrato será exercida por representante indicado pela PARS, ao qual competirá dirimir as dúvidas e/ou intercorrências que surgirem no curso de sua execução.

12.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do Contrato deverão ser solicitadas a seus superiores hierárquicos em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo perante o fiscal da PARS.

13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS ALTERAÇÕES**

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pelo regramento estatuído pelo artigo 81 da LF nº 13.303/2016, e artigo 61 DO RILFC da PARS.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, o qual será objeto de análise pelo órgão de assessoramento jurídico da PARS.

13.2.1. O parecer lavrado pelo órgão de assessoramento jurídico da PARS obedecerá às disposições de seu RILFC, e será exarado em caráter opinativo, podendo ser dispensado casos de urgência de celebração do aditivo.

13.3. As modificações abrangidas pelo artigo 81, § 7º, da LF nº 13.30/2016 e artigo 61, § 7º, do RILFC da PARS não configuram alteração contratual e podem ser realizadas por simples apostilamento.

14. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

14.1.1. Multa moratória de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da parcela inadimplida por atraso no pagamento do Valor Mensal do Preço, até o limite de 90 (noventa) dias;

14.1.2. Juros de mora de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) por dia de atraso no pagamento do Valor Mensal do Preço, calculados sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite máximo de 1% (um por cento) por mês de atraso;

14.1.3. Multa compensatória na hipótese do atraso no pagamento do Valor Mensal do Preço for superior a 90 (noventa) dias, no importe de 10% (dez por cento), calculado sobre o valor correspondente ao período restante para o término do prazo de vigência do Contrato;

14.1.4. Multa compensatória por infração de dever contratual no montante de 5% (cinco por cento), calculado sobre o Valor Total do Contrato (Parágrafo 6.3), em razão de descumprimento de obrigação assumida em virtude deste Contrato, a qual será devida a cada episódio de infração contratual.

14.2. A aplicação da multa prevista no Parágrafo 14.1.3 afasta a incidência das multas previstas nos Parágrafos 14.1.1 e 14.1.2.

14.3. A multa determinada no Parágrafo 14.1.4 não será devida na hipótese de atraso de pagamento do Valor Mensal do Preço.

14.4. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.5. A aplicação da multa compensatória por infração de dever contratual depende da abertura e conclusão de procedimento administrativo que obrigatoriamente observará os princípios processuais da ampla defesa e do contraditório, sendo facultada a apresentação de defesa pelo interessado no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, sendo que o pagamento da multa somente será devido na hipótese de ficar inequivocadamente comprovada a infração contratual.

14.5.1. O procedimento administrativo mencionado no parágrafo anterior será aquele estabelecido em ato *interna corporis* da PARS, editado pela autoridade competente.

14.6. Na aplicação e efetivação das sanções serão considerados:

14.6.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

14.6.2. As peculiaridades do caso concreto;

14.6.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

14.6.4. Os danos que dela provierem.

14.7. A ocorrência de quaisquer das hipóteses enumeradas no artigo 10 do RILFC da PARS configura infração contratual passível de sanção.

15. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA EXTINÇÃO CONTRATUAL E DO DIREITO À INDENIZAÇÃO**

15.1. O Contrato será extinto quando:

15.1.1. Vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contratantes;

15.1.2. Verificada a ocorrência de alguma das hipóteses listadas no artigo 10 do RILFC da PARS.

15.2. O Contrato poderá ser rescindido, e por conseguinte considerado extinto, antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado:

15.2.1. Quando verificada a ocorrência reiterada de situações que configurem o descumprimento de dever contratual;

15.2.2. Por razões de conveniência e/ou interesse e/ou necessidade da PARS, minudenciadas em ato decisório proferido pela autoridade competente;

15.2.3. Por algum dos motivos previstos no artigo 137 da LF nº 14.133, de 1º de abril de 2021, mediante a abertura e conclusão de procedimento administrativo que obrigatoriamente observará os princípios processuais da ampla defesa e do contraditório;

15.2.4. Amigavelmente, por acordo de ambas as partes contratantes.

15.3. Quando a rescisão e consequente extinção do Contrato estiver fundamentada na hipótese do Parágrafo 15.2.2, será devida ao LOCADOR a multa compensatória estipulada no Parágrafo 14.1.3, cumulada com a indenização prevista no Parágrafo 15.6.

15.4. A alteração social, a modificação da estrutura e/ou da finalidade empresarial do LOCADOR não ensejará a extinção do Contrato, se isso não restringir sua capacidade de observar os deveres contratuais e/ou executar o objeto pactuado.

15.4.1. Se as operações referidas no Parágrafo 15.4 implicarem alteração da razão social do LOCADOR, deverá ser formalizado o respectivo termo aditivo para alteração subjetiva.

15.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.5.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.5.3. Indenizações e multas.

15.6. Na hipótese do Contrato ser extinto durante a fluência do seu termo originário de vigência, e a extinção for motivada em evento para cuja causação o LOCADOR não tiver agido com culpa, será devida parcela indenizatória calculada pela fórmula $nM \times vmA$, onde:

(i) **nM**: número de meses restantes para o término do prazo originário do Contrato (desconsideradas eventuais prorrogações);

(ii) **vmA**: Valor Mensal de Amortização.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste Contrato reger-se-ão pelas disposições contidas nos diplomas legislativos adiante estabelecidos, cuja utilização deve atender a ordem em que seguem relacionados:

16.1.1. LF nº 13.303, de 30 de junho de 2016;

16.1.2. RILFC da PARS;

16.1.3. LF nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991;

16.1.4. LF nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: PUBLICAÇÃO

17.1. A PARS providenciará a divulgação do presente Contrato (i) no sítio eletrônico da PARS; (ii) no Portal da Transparência do Município de Curitiba, área de “Licitações e Contratações”, (<https://www.transparencia.curitiba.pr.gov.br/sqp/licitacoes.aspx>); (iii) em outra plataforma eletrônica em que seja obrigatória a disponibilização de seu conteúdo, por força da legislação cogente.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro Judicial da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Contrato, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, ficando ressalvada, desde já, a possibilidade de utilização de meios alternativos de prevenção e resolução de controvérsias, como o procedimento previsto na LF nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Curitiba/PR, (dia) de (mês) de (ano).

PARS S.A.
Mario Nakatani Jr.
Diretor Executivo de Administração

Razão Social do(a) LOCADOR(A)
(Nome do Representante Legal)
(Cargo do Representante Legal)



TESTEMUNHA 01

(Nome completo da Testemunha 01)

(CPF da Testemunha 01)

TESTEMUNHA 02

(Nome completo da Testemunha 02)

(CPF da Testemunha 02)

ANEXO 6: TERMO DE REFERÊNCIA

Chamamento Público Nº 001/2025

Processo Nº 01-290.901/2025

1. OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Curitiba, Estado do Paraná, mediante Chamamento Público, com vistas à futura locação de imóvel não residencial (“IMÓVEL”), para que funcione como a sede administrativa da Pars S.A. – “PARS”, mediante coleta de propostas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência – “TR”.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de Imóvel Não Residencial	Mês	Até 96 (noventa e seis) meses	N/A	N/A

O manejo do Chamamento Público, procedimento auxiliar de licitação, está amparado no artigo 2º, inciso XXIX, c/c artigo 43, inciso I, e § 2º, todos do Regulamento Interno de Licitações e Formalização de Contratos (“RILFC”) da PARS, que autoriza a utilização do chamamento público para a contratação de serviços de locação, por meio do qual o proponente, desde que preenchidos os requisitos objetivamente estabelecidos no instrumento convocatório, se habilite para a prestação do serviço contratado.

1.2. Especificações Técnicas:

1.2.1. **Tipo de Construção:** Alvenaria.

1.2.2. **Tipo de Imóvel:** Não Residencial.

1.2.3. **Área do Terreno:** N/A.

1.2.4. **Área Construída:** área privativa / útil não inferior a **300m²** (trezentos metros quadrados).

1.2.5. **Área Alugada:** N/A.

1.2.6. Adicionalmente, o IMÓVEL deverá estar a uma **distância máxima de 500** (quinhentos) **metros** do Palácio 29 de Março (sito à Av. Cândido de Abreu, Nº 817, Centro Cívico).

Para fins de medição da distância indicada, o início do trajeto deve corresponder ao acesso principal do Palácio 29 de Março (sito à Av. Cândido de Abreu, Nº 817, Centro Cívico), e é contada considerando-se o deslocamento (passagem) pelas vias de passeio (calçadas) e vias de rolamento (ruas, etc.), cujo acesso seja público e encontrem-se nas cercanias do Palácio 29 de Março.

1.2.7. Caso sejam necessárias adaptações e/ou adequações no IMÓVEL, seu Memorial Descritivo corresponderá a Anexo específico do Edital de Chamamento Público. O proponente vencedor do Chamamento Público, a partir das especificações consignadas no Memorial Descritivo, apresentará à PARS o projeto básico das adaptações e/ou adequações, e demais documentos necessários, para aprovação.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. **Justificativa da necessidade de locação:** a contratação pretendida justifica-se pela necessidade de disponibilizar um espaço que possa funcionar como sede administrativa da PARS, uma vez que a Companhia não dispõe de imóvel próprio, atualmente desenvolvendo suas atividades de forma improvisada e transitória nas dependências da Prefeitura Municipal (Palácio 29 de Março).

Com a locação aqui proposta, pretende-se alocar toda a estrutura administrativa-organizacional da PARS em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da PARS.

2.2. **Motivação para as Especificações Técnicas**

2.2.1. **Área privativa / útil não inferior a 300m²** (trezentos e oitenta metros quadrados): a metragem (mínima) indicada está de acordo com o que é estipulado no “Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional”, documento que preconiza em “Área de Escritório” que o “Índice de Ocupação de Escritório Mínimo”, por colaborador, deve ser igual a 7m² (sete metros quadrados)². Assim sendo, ao considerarmos que o estudo preliminar interno indica que a PARS abrigará, em média, um quadro de 40 (quarenta) empregados, chega-se à metragem mínima sugerida ao multiplicarmos o Índice de Ocupação de Escritório Mínimo (7m²) pelo contingente projetado de empregados (40), acrescido de 20m² (vinte metros quadrados) referente à outras estruturas necessárias ao funcionamento do IMÓVEL (área para circulação, área para recepção, banheiros de uso coletivo, copa, sala de reuniões).

2.2.2. **Distância máxima de 500 (quinhentos) metros do Palácio 29 de Março**: o limite de 500 (quinhentos) metros leva em consideração a circunstância de que a PARS tem como principal função institucional a elaboração de toda a modelagem necessária à estruturação das Concessões e/ou Parcerias Público-Privadas (PPPs) a serem deflagradas pelo Município de Curitiba. Ademais, o Gabinete do Sr. Prefeito Municipal e o Gabinete da Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento – SMF (Secretaria à qual a PARS encontra-se vinculada, conforme artigo 1º, *caput*, da Lei Municipal – LM Nº 16538/2025³) estão localizados no Palácio 29 de Março. Destarte, haverá um **deslocamento intenso e rotineiro de pessoas entre a sede administrativa da PARS até o Palácio 29 de Março** para, dentre outras finalidades, a realização de reuniões. Por conseguinte, a fim de se **eliminar gastos com o transporte de pessoas entre a sede da PARS e o Palácio 29 de Março**, indica-se a distância de quinhentos metros, a qual pode perfeitamente ser feita a pé sem dificuldades para os transeuntes (e, inclusive, de forma bem mais célere do que o deslocamento via automóvel). Além disso, a solução sugerida se adequa à **Agenda 2030** e aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável** (ODS) definidos pela Organização das Nações Unidas (ONU), notadamente aos Objetivos 11.6⁴, 12.5⁵, 12.6⁶, 12.7⁷, e 13.3⁸. Assevere-se que o Município de Curitiba, por força da Lei Municipal Nº 15.538/2019⁹, assumiu o compromisso de fomentar os 17 (dezesete) ODS estipulados pela ONU.

² “ÁREAS A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

A Área de Escritório mínima resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório mínimo de 7m² (sete metros quadrados).

A Área de Escritório máxima resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório máximo de 9m² (nove metros quadrados).”

³ “Art. 1º Fica a autorizada a criação de pessoa jurídica de direito privado, sob a forma de sociedade por ações, denominada PARS S.A., **vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento**, tendo por objeto social promover a implementação do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas criado pela Lei nº 11.929, de 3 de outubro de 2006, por meio das seguintes ações:” (grifo nosso).

⁴ “11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros”.

⁵ “12.5 Até 2030, reduzir substancialmente a geração de resíduos por meio da prevenção, redução, reciclagem e reuso”.

⁶ “12.6 Incentivar as empresas, especialmente as empresas grandes e transnacionais, a adotar práticas sustentáveis e a integrar informações de sustentabilidade em seu ciclo de relatórios”.

⁷ “12.7 Promover práticas de compras públicas sustentáveis, de acordo com as políticas e prioridades nacionais”.

⁸ “13.3 Melhorar a educação, aumentar a conscientização e a capacidade humana e institucional sobre mitigação, adaptação, redução de impacto e alerta precoce da mudança do clima”.

⁹ “Art. 1º Fica instituído no município de Curitiba o Programa Municipal de Implementação da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da Organização das Nações Unidas, da qual o Brasil é membro, que tem como meta fomentar os dezessete Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS, com o objetivo de orientar políticas públicas para a segurança alimentar e agricultura, saúde, educação, redução das desigualdades e erradicação da pobreza, energia, água e saneamento,

Adicionalmente a isso, não podemos olvidar que no raio proposto encontramos mais de uma edificação com condições de atender aos requisitos deste TR.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Locação de imóvel não residencial, pelo **período de até de 96 (noventa e seis) meses**, a ser **prorrogado conforme a conveniência, o interesse e a necessidade da PARS**, para abrigar a sede administrativa da PARS, conforme especificações técnicas deste TR, e outras especificações lançadas no instrumento convocatório do Chamamento Público.

3.1.1. O prazo proposto encontra amparo no artigo 71, inciso II, da Lei Federal Nº 13.303¹⁰, de 30 de junho de 2016, e no artigo 51, inciso II, do RILFC da PARS¹¹, visto que é prática rotineira no mercado que as locações de imóveis não residenciais tenham interregno de duração superior a 05 (cinco) anos.

Para além disso, ao considerarmos que é factível a necessidade de efetivação de adaptações e/ou adequações no IMÓVEL, e que as mesmas terão que ser amortizadas (indenizadas) pela PARS durante o termo de vigência contratual (ou então seu custo será considerado pelo proprietário do IMÓVEL na formulação de sua proposta de preço), o alongamento do prazo de vigência contratual faz com a contraprestação referente à amortização (indenização) das adaptações / adequações seja diluído por um prazo maior e, conseqüentemente, o ônus mensal correspondente seja consideravelmente menor.

3.2. A garantia da presente contratação corresponderá à modalidade indicada no contrato administrativo de locação.

3.3. A manutenção do IMÓVEL, e os respectivos custos, obedecerá às disposições contratuais.

4. PESQUISA DE PREÇO

4.1. Ante a conformação operacional do Chamamento Público, e sua natureza jurídica, o Valor Mensal do Aluguel será aferido *a posteriori*, por intermédio da elaboração de Laudo de Avaliação Mercadológica do IMÓVEL, de autoria de servidor do Município de Curitiba com atribuição funcional nesse sentido.

4.2. Ante a conformação operacional do Chamamento Público, e sua natureza jurídica, os custos relativos às adaptações e/ou adequações, a serem efetivadas pelo proponente vencedor no IMÓVEL, serão aferidos *a posteriori*, por intermédio da elaboração de Planilha / Tabela de Custos, de autoria de servidor do Município de Curitiba com atribuição funcional nesse sentido, para fins de aferição do Valor Mensal de Amortização.

4.3. A efetivação da locação do IMÓVEL somente ocorrerá caso seja constatada a compatibilidade de valores, a ser instrumentalizada consoante as disposições dos Parágrafos 4.1 e 4.2. No caso em que restar verificada a incompatibilidade, o Chamamento será considerado frustrado.

4.4. O **Valor Mensal do Preço**, corresponderá à totalidade da contraprestação mensal devida pela PARS.

4.5. O Valor Mensal do Preço é composto pelas seguintes parcelas:

padrões sustentáveis de produção e de consumo, mudança do clima, cidades sustentáveis, proteção e uso sustentável dos ecossistemas, crescimento econômico inclusivo, infraestrutura e industrialização, governança e meios de implementação.”

¹⁰ “Art. 71. A duração dos contratos regidos por esta Lei não excederá a 5 (cinco) anos, contados a partir de sua celebração, exceto: (...) II - nos casos em que a pactuação por prazo superior a 5 (cinco) anos seja prática rotineira de mercado e a imposição desse prazo inviabilize ou onere excessivamente a realização do negócio.”

¹¹ “Art. 51. A duração dos contratos regidos por esta Lei não excederá a 5 (cinco) anos, contados a partir de sua celebração, exceto: (...) II - nos casos em que a pactuação por prazo superior a 5 (cinco) anos seja prática rotineira de mercado e a imposição desse prazo inviabilize ou onere excessivamente a realização do negócio.”

4.5.1. **Valor Mensal do Aluguel:** é o montante que corresponde, em sentido estrito, à contraprestação devida pela ocupação e uso do IMÓVEL.

4.5.2. **Valor Mensal de Amortização:** é a quantia que corresponde à indenização a ser paga mês a mês ao Proponente Adjudicatário pelas adaptações e/ou adequações realizadas no IMÓVEL por indicação da PARS, e **somente na hipótese de ser necessária a efetivação** das adaptações e/ou adequações.

4.5.2.1. O Valor Mensal de Amortização deve ser calculado levando-se em consideração o prazo de vigência do contrato, e sua **somatória deve corresponder ao montante total dispendido pelo Proponente Adjudicatário em virtude das adaptações e/ou adequações realizadas no IMÓVEL por solicitação da PARS, no caso de as mesmas serem necessárias**, acrescido de seu custo financeiro efetivo.

4.5.2.2. Em sendo necessário, o montante correspondente ao **Valor Mensal de Amortização somente poderá ser pago durante o prazo de vigência originário do contrato**. Na eventualidade de prorrogação da avença contratual para além do prazo de vigência originariamente pactuado, o **Valor Mensal de Amortização obrigatoriamente deixará de ser pago e, também, não poderá mais ser contabilizado para fins de determinação do Valor Mensal do Preço**.

4.6. Os **efeitos financeiros da contratação só terão início a partir Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL**, precedido de sua vistoria.

5. SUSTENTABILIDADE

5.1. A PARS adotará práticas de sustentabilidade na utilização do IMÓVEL em conformidade com o regramento jurídico aplicável (federal, estadual e municipal), notadamente: (i) medidas para evitar o desperdício de água tratada; (ii) medidas para o aproveitamento máximo dos materiais e/ou recursos necessários ao desempenho de suas atividades, sendo que o dispêndio destes materiais e/ou recursos será feito no montante estritamente necessário; (iii) medidas para separação dos resíduos sólidos, de forma que os resíduos recicláveis sejam adequadamente acondicionados e destinados; (iv) medidas para a destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis.

6. CONTRATAÇÃO DE MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

6.1. Não se aplica o disposto nos artigos 47 e 48 da Lei Complementar Federal – LCF nº 123, de 14 de dezembro de 2006, por força do artigo 49, incisos III e IV, deste mesmo diploma legal¹².

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Correspondem às Especificações Técnicas explicitadas nos Parágrafos 1.2.1 a 1.2.7.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

8.1.1. Entregar o IMÓVEL em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o IMÓVEL qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os

¹² "Art. 49. Não se aplica o disposto nos arts. 47 e 48 desta Lei Complementar quando: (...) III - o **tratamento diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte não for vantajoso para a administração pública** ou representar prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado; IV - a **licitação for dispensável ou inexigível**, nos termos dos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, excetuando-se as dispensas tratadas pelos incisos I e II do art. 24 da mesma Lei, nas quais a compra deverá ser feita preferencialmente de microempresas e empresas de pequeno porte, aplicando-se o disposto no inciso I do art. 48." (grifo nosso).

esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da PARS;

- 8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do IMÓVEL;
- 8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do IMÓVEL;
- 8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.1.6. Auxiliar a PARS na descrição minuciosa do estado do IMÓVEL, quando da realização da vistoria que resultar na formalização do Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL;
- 8.1.7. Fornecer à PARS o recibo de todas as importâncias pagas, ficando expressamente vedada a quitação genérica;
- 8.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do LOCADOR;
- 8.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito, tais como:
 - 8.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito, salvo aquelas expressamente solicitadas pela PARS;
 - 8.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 8.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito;
 - 8.1.9.4. indenizações previdenciárias e/ou trabalhistas pela dispensa de colaboradores;
 - 8.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - 8.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum da edificação onde se situa o IMÓVEL, ou do IMÓVEL propriamente dito;
 - 8.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 8.1.10. Fornecer à PARS, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial;
- 8.1.11. Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e demais tributos que tenham por fato gerador e/ou incidam sobre o IMÓVEL;
- 8.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 8.1.13. Realizar às suas expensas a manutenção de elevadores, geradores e de sistema de ar-condicionado;
- 8.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento de contratação;
- 8.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 8.1.16. Providenciar a atualização do Termo de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;



8.1.17. Notificar a PARS, no caso de alienação do IMÓVEL durante a vigência do contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

8.1.18. Informar à PARS quaisquer alterações na titularidade do IMÓVEL, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.2. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria de Devolução do IMÓVEL, elaborado quando da devolução do IMÓVEL, serão de responsabilidade do LOCADOR.

9. OBRIGAÇÕES DA PARS

9.1. A PARS se obriga a:

9.1.1. Pagar o Valor Mensal do Preço e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;

9.1.2. Servir-se do IMÓVEL para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

9.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do IMÓVEL, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

9.1.3. Realizar vistoria do IMÓVEL antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do IMÓVEL, fazendo constar do Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL os eventuais defeitos existentes;

9.1.4. Restituir o IMÓVEL, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o estado relatado no Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

9.1.4.1. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, a PARS poderá efetuar, em substituição à reforma do IMÓVEL, o pagamento de indenização com base no Termo de Vistoria de Devolução do IMÓVEL confrontado com o Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

9.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à PARS o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias (artigo 26 da LF nº 8.245/1991);

9.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no IMÓVEL, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

9.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do IMÓVEL, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

9.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de encargos condominiais cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à PARS;

9.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à administração do IMÓVEL, como:

9.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

- 9.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 9.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- 9.1.10.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- 9.1.10.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- 9.1.10.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- 9.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 9.1.10.8. rateios de saldo devedor, exceto se referentes a período anterior ao início da locação;
- 9.1.10.9. reposição do fundo de reserva desde que utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, exceto se referentes a período anterior ao início da locação.
- 9.1.11. A PARS ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 9.1.12. Pagar as despesas referentes aos serviços de (i) água e esgoto, (ii) de energia elétrica, (iii) consumo de gás (se houver), e (iv) de telefonia;
- 9.1.13. Permitir a vistoria do IMÓVEL pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros (artigo 27 da LF n° 8.245/1991);
- 9.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do IMÓVEL;
- 9.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 9.2. A PARS não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada e/ou prevista no contrato.

10. LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO DA LIQUIDAÇÃO

- 10.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma deste Capítulo.
- 10.2. O recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, deverá vir acompanhado, obrigatoriamente, dos seguintes documentos:
 - 10.2.1. Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos de IPTU;
 - 10.2.2. Se o Locador for Pessoa Física: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba;
 - 10.2.3. Se o Locador for Pessoa Jurídica: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba; Certificado de Regularidade do FGTS; Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos do INSS; e Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos Trabalhistas.
- 10.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos relacionados nos Parágrafos 10.2.1, 10.2.2 e 10.2.3, ou, ainda, outra circunstância que impeça a liquidação da

despesa por culpa do Locador, o pagamento ficará pendente até que o Locador providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a PARS.

10.4. A PARS deverá realizar consulta perante plataformas eletrônicas que disponham de sistema de cadastro unificado de fornecedores, a nível (i) federal, (ii) estadual e (iii) municipal, para: (a) verificar a manutenção, pelo Locador, das condições de habilitação exigidas na contratação; (b) identificar possível razão que impeça a participação do Locador em procedimento licitatório, no âmbito do Município de Curitiba (por exemplo, a proibição de contratar com o Poder Público); (c) bem como ocorrências impeditivas indiretas.

10.5. Constatando-se perante as plataformas eletrônicas de cadastro unificado de fornecedores a situação de irregularidade do Locador, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da PARS.

10.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a PARS deverá adotar as medidas necessárias à rescisão e extinção contratual, mediante a instauração de procedimento administrativo em que seja assegurado ao Locador o exercício da ampla defesa e do contraditório.

10.7. O contrato será executado normalmente, inclusive com a efetivação dos pagamentos devidos ao Locador, até (i) que seja efetivamente extinto ante a situação de irregularidade do Locador descrita no Parágrafo 10.5; ou então (ii) na pendência do procedimento administrativo citado no Parágrafo 10.6.

DO PAGAMENTO

10.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização do processo de liquidação da despesa.

10.10. No caso de atraso do pagamento por culpa exclusiva da PARS, os valores devidos ao Locador serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice de para fins de reajuste do Valor Mensal do Aluguel.

10.11. O pagamento do Valor Mensal do Preço será creditado, preferencialmente via PIX, na instituição financeira, agência e conta corrente a seguir identificados, de titularidade do Locador

10.12. Será considerada como data do pagamento o dia de compensação e/ou creditação bancário do Valor Mensal do Preço.

10.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

11. REAJUSTE

11.1. O Valor Mensal do Preço inicialmente contratado será fixo e irrevogável no prazo de um ano, contado da data de assinatura do contrato.

11.2. Após o decurso de um ano, o Valor Mensal do Aluguel será reajustado mediante a aplicação da variação acumulada, nos 12 (doze) meses anteriores àquele da assinatura do Contrato, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

11.2.1. O reajuste do contrato depende de pedido expresso do Locador, que deverá ser formalizado e encaminhado à PARS no prazo improrrogável de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data que corresponder a um ano de vigência do Contrato.

11.2.2. A perda do prazo para a formalização do pedido de reajuste não impede a realização de requerimentos futuros, os quais somente poderão ser efetivados nas datas que corresponderem a um

determinado ano de vigência (aniversário) do Contrato (anualidade), observado o interregno de 10 (dez) dias úteis referido no Parágrafo 11.2.1.

11.2.3. Na hipótese retratada no Parágrafo 11.2.2 o pedido de reajuste compreenderá, unicamente, a variação acumulada do IPCA encontrada nos 12 (doze) meses anteriores àquele em que for formalizado o pedido de reajuste, ficando expressamente vedado o cômputo do IPCA correspondente a outros meses, ou mesmo qualquer outra forma de reajuste que implique na aplicação retroativa de índices.

11.2.4. No caso de extinção do IPCA, ou na hipótese em que fique vedada sua utilização, o reajuste do Valor Mensal do Aluguel será feito pelo índice que vier a substituí-lo, ou então por aquele determinado pela legislação aplicável.

11.2.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, os contratantes elegerão novo índice oficial para reajustamento do Valor Mensal do Aluguel, escolha a qual deve, preferencialmente, recair sobre outro índice usualmente utilizado no mercado de locação, e ser instrumentalizada por meio de aditivo contratual.

11.3. Concluído o procedimento de reajuste, o novo Valor Mensal do Preço corresponderá à somatória do (i) Valor Mensal do Aluguel reajustado com o (ii) Valor Mensal de Amortização.

11.4. Nos reajustes subsequentes, o termo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

11.5. No caso de atraso ou não divulgação do IPCA, a PARS pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o IPCA definitivo.

11.6. O reajustamento será reduzido mediante apostilamento ao contrato.

11.7. Se a variação do IPCA, ou do índice que o substituir, implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR desde já opta por negociar a adoção de valor compatível àquele praticado pelo mercado de locação em Curitiba, levando-se em consideração as características do IMÓVEL.

12. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

12.1. Além de outros documentos cuja exigência estiver consignada no Edital de Chamamento Público (e Anexos) e no Termo de Contrato Administrativo, para a assinatura da avença locatícia deverão ser apresentados os documentos abaixo listados:

12.1.1. cópia autenticada do “Habite-se” do IMÓVEL;

12.1.2. cópia autenticada do registro (matrícula) do IMÓVEL no Cartório de Registro de Imóveis, cujo prazo de emissão deve ser inferior a 30 (trinta) dias;

12.1.3. Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos de IPTU;

12.1.4. Certidão Negativa de Débito emitida pelas concessionárias do serviço público de (i) água e esgoto e (ii) energia elétrica;

12.1.5. se o locador for pessoa física: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba;

12.1.6. se o locador for pessoa jurídica: Certidão Conjunta Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de débitos relativos à (i) Dívida Ativa da União, (ii) Dívida Ativa do Estado do Paraná, e (iii) Dívida Ativa do Município de Curitiba; Certificado de Regularidade do FGTS, Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos do INSS, e Certidão Negativa, ou Positiva com Efeitos de Negativa, de Débitos Trabalhistas;

- 12.1.7. cópia autenticada do CPF do responsável pela assinatura do contrato;
 - 12.1.8. contrato celebrado entre o proprietário do IMÓVEL e a administradora/imobiliária, se for o caso;
 - 12.1.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
 - 12.1.10. Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente; e
 - 12.1.11. outros documentos exigidos pela legislação municipal para fins de comprovação das condições de uso do IMÓVEL.
- 12.2. Serão de responsabilidade do Locador a manutenção de seguro do IMÓVEL e de seus equipamentos contra desastres naturais, descargas atmosféricas, explosões e incêndios.
- 12.3. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues à PARS os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no IMÓVEL.
- 12.4. As (i) plantas, (ii) leiautes, (iii) projeto elétrico, (iv) projeto hidráulico-sanitário, (v) projeto de rede lógica, (vi) sistema de climatização e (vii) sistema de combate ao incêndio, completos, deverão ser entregues em “as built”.

13. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

- 13.1. A alteração social, a modificação da estrutura e/ou da finalidade empresarial do LOCADOR não ensejará a extinção do Contrato, se isso não restringir sua capacidade de observar os deveres contratuais e/ou executar o objeto pactuado.
- 13.2. Se as operações referidas no Parágrafo 13.1 implicarem alteração da razão social do LOCADOR, deverá ser formalizado o respectivo termo aditivo para alteração subjetiva.

14. CONTROLE DA EXECUÇÃO

- 14.1. A fiscalização e gestão da execução contratual será exercida por representante indicado pela PARS, ao qual competirá dirimir as dúvidas e/ou intercorrências que surgirem no curso de sua execução.
- 14.2. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 14.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores hierárquicos em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 14.4. O Locador poderá indicar um representante para representá-lo perante o fiscal da PARS.
- 14.5. Na hipótese de **não ser necessária a realização de adaptações e/ou adequações no IMÓVEL**, o mesmo deverá ser entregue totalmente desobstruído e em plenas condições de ocupação e uso em até **02 (dois) dias úteis**, contados da assinatura do contrato administrativo, mediante a formalização de Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL.
- 14.6. Na hipótese de **ser necessária a realização de adaptações e/ou adequações no IMÓVEL**, o mesmo deverá ser entregue totalmente desobstruído e em plenas condições de ocupação e uso em até **90 (noventa) dias**, contados da assinatura do contrato de locação, mediante a formalização de Termo de Recebimento Definitivo do IMÓVEL.

14.7. O IMÓVEL deverá estar totalmente desobstruído e em plenas condições de ocupação e uso consoante os padrões exigidos (i) neste TR, (ii) no Edital e em seus Anexos, e também (iii) naqueles constantes da Proposta de Preço apresentada pelo Locador.

14.8. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Curitiba e às demais disposições legais aplicáveis ao caso.

14.9. O IMÓVEL poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes (i) neste TR, (ii) no Edital e em seus Anexos, e também (iii) naqueles constantes da Proposta de Preço apresentada pelo Locador, devendo ser sanadas eventuais discrepâncias no prazo de **10 (dez) dias úteis**, a contar da notificação do Locador, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.10. O recebimento do IMÓVEL não exclui a responsabilidade do Locador pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

15. VIGÊNCIA

15.1. O **prazo de vigência do Contrato será de até 96** (noventa e seis) **meses**, com início na data de sua assinatura, nos termos do (i) artigo 71, inciso II, da LF nº 13.303/2016, e (ii) artigo 51, inciso II, do RILFC da PARS, podendo, por conveniência e interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, mesmo que inferiores ao prazo originário de vigência.

15.2. A prorrogação do contrato ficará condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e o Valor Mensal do Preço permanecem vantajosos para a PARS, permitida a negociação com o Locador, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

15.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do Contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

15.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a PARS mantém interesse na locação;

15.2.3. Haja manifestação expressa do Locador informando o interesse na prorrogação; e

15.2.4. Seja comprovado que o Locador mantém as condições iniciais de habilitação.

15.3. O Locador não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

15.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de aditivo.

15.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o Locador tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o Poder Público, observadas as abrangências de aplicação das sanções.

15.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita à PARS, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por infração de dever contratual.

16. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

16.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da PARS, na dotação abaixo discriminada:

I) Gestão/unidade: (_____) (_____);

II) Fonte de Recursos: (_____) (_____);

III) Dotação Orçamentária: (_____) (_____);

IV) Programa de Trabalho: (_____) (_____);

V) Elemento / Natureza da Despesa: (_____) (_____);

VI) Subelemento: (_____) (_____);

VII) Plano Interno: (_____) (_____); e

VIII) Nota de Empenho: (_____) (_____).

16.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação do orçamento respectivo e liberação dos créditos correspondentes, sendo que eventual necessidade de alteração contratual será efetivada por intermédio de apostilamento.

17. **SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

17.1. As infrações / sanções contratuais, e suas correspondentes consequências (multas, ou outra forma de penalidade), serão aquelas estabelecidas no instrumento contratual, devendo obedecer ao disposto na LF nº 13.303/2016 e no RILFC da PARS.

18. **EXTINÇÃO CONTRATUAL E DIREITO À INDENIZAÇÃO**

18.1. As hipóteses de rescisão, e consequente extinção da avença contratual, bem como suas correspondentes consequências, serão aquelas estabelecidas no termo de contrato administrativo de locação, devendo obedecer ao disposto na LF nº 13.303/2016 e no RILFC da PARS.

18.2. Na hipótese do contrato ser extinto durante a fluência do seu termo originário de vigência, e a extinção for motivada em evento para cuja causação o Locador não tiver agido com culpa, será devida parcela indenizatória calculada pela fórmula $nM \times vmA$, onde:

(i) nM: número de meses restantes para o término do prazo originário do contrato (desconsideradas eventuais prorrogações);

(ii) vmA: Valor Mensal de Amortização.

Curitiba/PR, 19 de novembro de 2025.