



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA ESTADO DO PARANÁ

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente termo de referência tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário de Londrina/PR com intuito de viabilizar LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR, TEMPORARIAMENTE, AS INSTALAÇÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA (CML), durante período em que o prédio da CML será reformado, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis comerciais que atendam aos requisitos e condições especificadas neste termo.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Tendo em vista a iminência da reforma do prédio da Câmara Municipal de Londrina, as atividades legislativas e administrativas desta casa deverão ser transferidas temporariamente para imóvel provisório.

2.2. A Presidência da CML, por meio da Direção-Geral e seus assessores, realizou pesquisas junto aos órgãos de patrimônio do Município de Londrina/PR, não encontrando nenhum imóvel com tamanho, características e condições usáveis (ao menos de imediato) que pudessem atender às necessidades de uso da CML.

2.3. Cabe salientar que o processo licitatório para a reforma da CML está em andamento, tendo sido autuado e iniciado em dezembro/2022 pela Prefeitura de Londrina.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

3.1. Da Localização:

3.1.1. O imóvel a ser locado deverá estar localizado na cidade Londrina/PR, preferencialmente nas regiões do centro cívico e/ou central da cidade, em local de fácil acesso à população.

3.2. Das características do edifício:

3.2.1. O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, definidos abaixo:

Planilha 1 – Requisitos obrigatórios	
Item	Requisito/Informação
1.1	Área útil/privativa disponível do empreendimento. O imóvel deve possuir área útil a partir de 1700m² (um mil e setecentos metros quadrados). Entende-se área útil a efetivamente utilizada pela CML, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores, corredores.
1.2	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura/fornecimento de energia elétrica, telefonia e dados, água e esgoto, serviço de coleta de lixo e rede de transporte público.
1.3	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA ESTADO DO PARANÁ

3.3. O interessado deverá indicar o valor pretendido pela locação do imóvel proposto, estando ciente de que o valor informado deverá contemplar os requisitos do item abaixo e não será divulgado enquanto não finalizado o prazo para protocolo de propostas no presente Chamamento Público.

3.4. O proponente deverá entregar o imóvel em perfeitas condições de uso pela Câmara Municipal de Londrina, **comprometendo-se a entregar o imóvel conforme as características definidas abaixo, caso seja escolhido**, sendo de sua inteira responsabilidade promover as adequações necessárias, **no prazo de 60 (sessenta) dias**, a partir da assinatura do contrato:

Planilha 2 – Requisitos da entrega definitiva do imóvel, em 60 (sessenta) dias	
2.1	Deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, com ponto de rede e energia.
2.2	As paredes e forros não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) devendo ser pintadas com tintas claras.
2.3	As esquadrias deverão estar em bom estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.4	As fachadas devem estar em boas condições de apresentação.
2.5	As instalações elétricas de baixa e alta tensão devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e normas técnicas.
2.6	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas à CML por meio de relógio medidor.
2.7	O imóvel deve possuir rampa de acesso ou elevador para pessoas com dificuldade de locomoção, a fim de garantir acessibilidade aos usuários.
2.8	Sistema de climatização já instalado nas salas e auditório ou pontos totalmente preparados para instalação, com espaço, rede elétrica e canal de drenagem para ar condicionado.
2.9	Auditório com infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, com capacidade para no mínimo 60 (sessenta) pessoas.
2.10	55 salas para abrigar os departamentos e gabinetes da Câmara, incluindo uma cozinha ou ambiente preparado para instalação de fogão industrial, 2 geladeiras e 2 freezers. Caso o imóvel não possua a quantidade de salas solicitadas, o proponente poderá disponibilizá-las por meio de divisórias, a serem instaladas de acordo com a disposição a ser planejada pela CML com o locador.
2.11	A rede elétrica deverá suportar a carga necessária para a instalação de ar condicionado nos ambientes e para a instalação do sistema de áudio/vídeo no auditório. Além disso, deverá fornecer rede elétrica 110V com capacidade para suportar aproximadamente 200 computadores e 60 impressoras laser.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA ESTADO DO PARANÁ

2.12	Deve possuir local com acesso restrito, que será utilizado como CPD (Central de Processamento de Dados), para instalação de infraestrutura de rede e Servidores, contendo estrutura para instalação de equipamentos de ar condicionado, alimentação 220V e instalação dos links de Internet com as provedoras de serviços.
2.13	Deverá ser realizada a instalação de cabeamento estruturado de 260 pontos de rede lógica, distribuídos pelas salas citadas no item 2.10, conforme indicação de localização e distribuição a serem definidos pela CML. Os pontos de rede deverão conectar os equipamentos nas salas com o local definido como CPD (item 2.12).
2.14	Deverá ser realizada a instalação de 15 pontos de rede, em locais a serem definidos pela CML, para a instalação de <i>Access Points</i> (AP), para a distribuição de sinal WIFI no prédio. Esses pontos deverão conectar os equipamentos com o local definido como CPD (item 2.12). Além disso, também deverão ser instaladas as tomadas de energia para fornecer alimentação a esses equipamentos.
2.15	Deverá disponibilizar no mínimo 90 vagas de estacionamento privativo nas dependências do imóvel.

3.5. No processo de seleção do imóvel, **terão preferência os imóveis** que ofereçam as seguintes condições à CML, nesta ordem:

Planilha 3 – Fatores de preferência na escolha do imóvel	
3.1	Localização mais próxima da região do centro cívico e/ou central da cidade, com fácil acesso à população
3.2	Sistema de CFTV (circuito fechado de TV)
3.3	Auditório com infraestrutura de áudio existente

4. DOS DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- 4.1. Antes da assinatura do contrato de locação, o proponente deverá:
- 4.1.1. Demonstrar que o imóvel está regularizado perante o respectivo Ofício de Registro de Imóveis, mediante certidão válida;
 - 4.1.2. Fornecer Planta baixa do imóvel;
 - 4.1.3. Apresentar o licenciamento do Corpo Bombeiros;

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1. O resultado da prospecção não garante a locação de imóvel pela Câmara Municipal de Londrina, uma vez que a Administração do Legislativo analisará se existe imóvel apto a cumprir as necessidades do órgão.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA ESTADO DO PARANÁ

5.2. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela CML.

5.3. Estima-se que o imóvel será utilizado por 18 meses, podendo o contrato, após esse prazo, ser prorrogado por sucessivos períodos de 6 meses.

6. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

6.1. Após a assinatura do contrato de locação, o imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado para avaliação preliminar pela CML e emissão do Laudo de Vistoria pela Comissão nomeada pela Portaria 15/2023.

6.2. Confirmadas as condições descritas no item acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do imóvel pela Comissão mencionada.

7. DA GARANTIA

7.1. A manutenção dos aparelhos de ar condicionado já instalados no prédio e elevadores (caso haja) ficarão sob responsabilidade do LOCADOR.

7.2. O fiscal da contratação manterá comunicação com o proprietário/responsável para apuração de eventuais falhas e/ou necessidades.

7.3. O fiscal da execução do contrato de locação será o Diretor-Geral da CML, caso não designe comissão ou servidor específico.

7.4. O LOCADOR terá o prazo de 10 (dez) dias corridos para resolução dos problemas informados, podendo ser prorrogado, a pedido.

8. DO ALUGUEL

8.1. No valor do aluguel proposto deverão estar incluídas as eventuais taxas de condomínio, IPTU, taxa de coleta de lixo e demais encargos.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. A locatária (Câmara Municipal de Londrina) obriga-se a:

9.1.1. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica e iluminação pública;

9.1.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

9.1.3. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA ESTADO DO PARANÁ

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 10.1.1. Cumprir os prazos descritos neste Termo de Referência;
- 10.1.2. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 10.1.3. Cumprir o agendamento para a realização dos serviços;
- 10.1.4. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- 10.1.5. Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel.

Londrina, datado e assinado eletronicamente.

Leandro Silva da Rosa
Diretor-Geral
Câmara Municipal de Londrina