

EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2023

Prospecção do Mercado Imobiliário do Município do Salvador

Processo Administrativo nº 73628/2023

A SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL, COMBATE A POBREZA, ESPORTES E LAZER- SEMPRE, por meio da COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL, designada pela Portaria nº 58/2023, torna público o edital de **CHAMADA PÚBLICA (AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL)**, com vistas a **LOCAÇÃO SOB MEDIDA DE IMÓVEL(S)**, na forma contratual “BUILT TO SUIT” (Locação sob Encomenda, com o objetivo de comportar as unidades e/ou equipamentos pertencentes a SEMPRE/PMS, nos termos do Processo Administrativo Eletrônico nº 73628/2023 e convida os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, a apresentarem propostas nas condições estabelecidas neste Instrumento Convocatório.

A Locação obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21/06/1993, a Lei Municipal nº 9.452/2019, Lei Federal nº 8.245/19, Lei Federal nº 12.462/11, e no que couber e demais dispositivos envolvendo à matéria, bem como ao estipulado neste Edital.

I. OBJETO

1.1. Prospecção de mercado imobiliário no município de Salvador/Ba destinado a imóveis sob medida (locação ou construção) para a instalação de Centros de Referência de Assistência Social – CRAS, conforme os requisitos mínimos estabelecidos neste edital.

II. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. As justificativas que motivaram a presente chamada pública estão detalhadas no Termo de Referência, Anexo 01 do Edital.

III. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar desta chamada, pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto desta consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

3.2. Não poderão participar deste procedimento:

3.2.1. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou cumprindo penalidade de suspensão temporária do direito de licitar e contratar imposta pela Administração Pública Municipal, ou, ainda, penalidade imposta por qualquer órgão da Administração Pública, nas hipóteses previstas no art. 88 da Lei 8.666/93;

Estejam reunidos em consórcio e sejam controladoras, coligadas ou subsidiária entre si, qualquer que seja sua forma de constituição;

3.2.2. Interessados que se enquadrem nas vedações previstas nos incisos I, II e III do art. 9º da Lei 8.666/93;

3.2.3. Servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pela presente chamada pública;

3.2.4. Empresas que não atendam às exigências deste Edital.

VI. DA REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO

4.1 Os interessados que desejarem manifestar-se durante as fases deste procedimento deverão estar devidamente representados por, pelo menos, uma das duas pessoas a seguir relacionadas, em se tratando de pessoa jurídica:

a) **Titular da empresa interessada**, devendo apresentar cédula de identidade ou outro documento de identificação oficial, acompanhado de: registro comercial no caso de empresa individual, contrato social ou estatuto em vigor, no caso de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, dos documentos de eleição de seus administradores; e inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício; sendo que em tais documentos devem constar expressos poderes para exercerem direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura;

b) **Representante designado pela empresa interessada**, que deverá apresentar instrumento particular de procuração ou documento equivalente, com poderes para se manifestar em nome da empresa interessada em qualquer fase do procedimento, acompanhado de documento de identificação oficial e do registro comercial, no caso de empresa individual; contrato social ou estatuto em vigor no caso de sociedades comerciais e no caso de sociedades por ações, acompanhado, neste último, de documentos de eleição de seus administradores; e inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício.

4.2 Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados deverão ser praticados por representante legal que, devidamente credenciado, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.

4.2.1 Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

4.3 Em caso de pessoa física, caso deseje encaminhar representante para se manifestar durante as fases deste procedimento, este deverá apresentar procuração com poderes especiais.

4.4 Os interessados em participar da Chamada não necessitam encaminhar seus representantes legais para entregar os envelopes com a documentação e as propostas, podendo, postar as referidas documentações, atentando para as datas e horários finais para recebimento dos mesmos, constantes neste Edital.

4.5 A correspondência deverá ser endereçada com aviso de recebimento para a COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL no endereço indicado no item 5.2 deste Edital e conter os 03 (três) envelopes conforme mencionados no item 5, além das declarações complementares, respeitando o prazo descrito no item 5.2 deste Edital.

4.6 A Comissão não se responsabilizará por propostas e/ou documentos que não forem entregues diretamente à mesma no local, horário e data estabelecidos neste instrumento.

4.7 Após o horário e data estabelecida neste Edital para recebimento dos envelopes de propostas e documentos de habilitação, nenhum documento ou proposta será recebido pela Comissão, ou seja, não será permitida a participação de licitantes retardatários.

4.8 A proponente deverá apresentar os documentos de habilitação e a proposta em conformidade com o exigido neste Edital.

4.9 Deverá constar nas propostas de preço o valor mensal e anual do aluguel, os quais deverão computar todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas,

emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas neste edital e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, relacionados com a locação.

- 4.10 Havendo interesse do locador na realização das adaptações (regime built to suit, conforme Leis 8.245/1991 e 10.406/2002, com as inovações promovidas pelas Leis nº 12.744/2012 e 13.190/2015), a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que a SEMPRE o remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências da SEMPRE.
- 4.11 O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011. A proposta deverá indicar o prazo para construção ou adaptação do imóvel, conforme condições estabelecidas em Edital.
- 4.12 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário/possuidor do imóvel ou terreno ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.
- 4.13 Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital.
- 4.14 Não havendo indicação expressa diversa, a proposta terá validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data da sua apresentação.
- 4.15 Os interessados em participar da chamada devem encaminhar os documentos de habilitação e a proposta em envelope devidamente lacrado e fechado sem correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos que possam comprometer a sua interpretação à COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL.

V. DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

5.1 Caberá aos interessados destinar à COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL, por meio do Setor de Protocolo, no endereço constante no item 5.2 neste Edital, os envelopes individuais lacrados, contendo a **PROPOSTA DE PREÇOS e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**, os quais deverão fazer menção ao presente número da **CHAMADA PÚBLICA**, bem como o nome do interessado, seu telefone e e-mail, conforme abaixo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR- SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL,
COMBATE A POBREZA, ESPORTES E LAZER- SEMPRE

CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2023

ENVELOPE 01 – CREDENCIAMENTO

DATA DA ABERTURA:/00/2023

HORÁRIO:

RAZÃO SOCIAL DO PROPONENTE:.....

CNPJ.:

E-MAIL.: TELEFONE.:

5.1.1 O envelope 01 deverá conter as seguintes informações:

5.1.1.1 Documentos referentes à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica (se for o caso):

a. Cédula de Identidade e prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física – (RG e CPF);

b. Procuração particular, com firma reconhecida ou pública, que outorgue, expressamente, os poderes para a representação em todas as fases do procedimento, acompanhada de cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social; e

c. Contrato da Imobiliária, se for o caso.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR- SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL,
COMBATE A POBREZA, ESPORTES E LAZER- SEMPRE

CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2023

ENVELOPE 02 – PROPOSTAS DE PREÇOS

DATA DA ABERTURA:/00/2023

HORÁRIO:

RAZÃO SOCIAL DO PROPONENTE:.....

CNPJ.:

E-MAIL.: TELEFONE.:

5.1.2 O envelope 02 deverá conter as seguintes informações:

5.1.2.1 Proposta de preços, em conformidade com as condições técnicas mínimas exigidas no edital, podendo ser utilizado o modelo do ANEXO 03 do Edital;

5.1.2.2 A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante

legal, desde que possua poderes para tal.

5.1.2.3 A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.1.2.4 Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento.

5.1.2.5 A validade da proposta deverá ser, no mínimo, de 90 (noventa) dias, contados da data de entrega da mesma. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.1.2.6 Deverá constar da proposta de locação o valor mensal do aluguel e o valor total do período a ser contratado, no qual deverão estar computados todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

5.1.2.7 A propostas Comercial deverá estar acompanhada das seguintes informações:

- a. Endereço do imóvel;
 - b. Número de pavimentos;
 - c. Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
 - d. Informação acerca da disponibilidade de vagas de estacionamento;
 - e. Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel;
- f. Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas;
 - g. 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 comissão designada, conforme modelo do Anexo 04 do edital;
 - h. Declaração atestando que pessoa física ou jurídica cujo o(s) proprietário(s) do imóvel não tenham relação de parentesco com detentor de cargo/emprego em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda e pela contratação e/ou Autoridade hierarquicamente superior no âmbito da SEMPRE, conforme modelo do Anexo 05 do edital.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR- SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL,
COMBATE A POBREZA, ESPORTES E LAZER- SEMPRE

CHAMADA PÚBLICA Nº 001/2023

ENVELOPE 02 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

DATA DA ABERTURA:/...../2023

HORÁRIO:

RAZÃO SOCIAL DO PROPONENTE:.....

CNPJ.:

E-MAIL.: TELEFONE.:

5.1.3 O envelope 03 deverá conter as seguintes informações:

5.1.3.1 Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do Proponente, a SEMPRE verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação na chamada ou a futura contratação, mediante a Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>).

5.1.3.1.1 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa melhor classificada e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

5.1.3.1.2 Constatada a existência de sanção, ou descumprimento das Condições de Participação, a COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL. desclassificará a proponente, procedendo com o registro fundamentado do ocorrido em Ata.

5.1.3.2 DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - PESSOA FÍSICA ou JURÍDICA:

PESSOA FÍSICA:

- a. Cédula de identidade;
- b. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF;
- c. Comprovante de Endereço;
- d. Certidão de Nascimento/Casamento;
- e. Certidão Negativa de Débitos com a União;
- f. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas Federais, INSS e FGTS.

PESSOA JURÍDICA:

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;
- b. Contrato Social e suas respectivas alterações;
- c. Certidão Negativa de Débitos com a União;
- d. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT);
- e. Certidão de FGTS e INSS;
- f. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- g. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício; e
- h. Declaração que não emprega menor, podendo ser utilizado o modelo ANEXO 06 do edital.

5.1.3.3 DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL

- a. Certidão da matrícula do imóvel e certidão negativa de ônus reais do imóvel atualizadas, emitida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis competente;
- b. Espelho cadastral do imóvel, contendo os números de inscrição fiscal e/ou inscrição imobiliária;
- c. Carta de “Habite-se” (se houver);
- d. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- e. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e de energia elétrica;
- f. Declaração da LOCADORA de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);
- g. Descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (art. 22, inciso V, da Lei nº 8.245/1991); e
- h. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das taxas de administração (artigo 22, inciso VII, da Lei nº 8.245/1991), se houver.

5.1.3.3.1 Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios por parte da SEMPRE, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

5.1.3.3.2 Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

5.1.3.3.3 A critério da Comissão, poderão ser solicitadas aos interessados a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

5.1.3.3.4 A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

5.1.3.3.5 Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

5.1.3.3.6 O documento obtido via internet, através de sítios oficiais, terá sua autenticidade verificada pela Comissão.

5.1.3.3.7 Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, este somente será considerado se acompanhado da versão em português, firmada por tradutor juramentado.

5.1.3.3.8 Todos os documentos de habilitação devem ser apresentados dentro dos prazos de suas respectivas validades. Na hipótese de o documento não constar expressamente o prazo de validade, este deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de sua emissão, quando se tratar de documentos referentes à habilitação fiscal e econômico-financeira.

5.1.3.3.9 Os documentos encaminhados à COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL deverão ser organizados com todas as folhas numeradas e rubricadas, com a primeira constante de documento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica ou subscrito pela pessoa física, cujo teor indique claramente os documentos remetidos e a quantidade de folhas que integram a referida documentação.

5.1.3.3.10 A inobservância da formalidade prevista no item anterior não configura motivo para não aceitação da proposta do interessado, porém não o exime de eventual responsabilidade administrativa e/ou criminal, resguardado o direito de provar, por qualquer outro meio admitido por lei, que entregou ou deixou de entregar os documentos requeridos neste edital.

5.2 **OS ENVELOPES** (Propostas de Preços e documentos de Habilitação) deverão ser entregues na sede da SEMPRE, no Setor de Protocolo, na rua Miguel Calmon, nº 28, Comércio, CEP: 40.015-010, **até às 09:00h do dia 30/06/2023**, horário de Brasília, endereçada à Comissão Setorial de Licitação- COSEL.

5.3 **A ABERTURA DA CHAMADA PÚBLICA** realizar-se-á às 10h00min do dia **30/06/2023**.

VI. DA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1 Nos procedimentos de avaliação das propostas serão observadas as seguintes etapas:

6.1.1 ETAPA 1: observância quanto ao atendimento das condições de entrega da proposta e prazo, constantes do item V.

6.1.2 ETAPA 2: abertura dos 3 (três) envelopes que compõe cada proposta comercial, realizando a verificação preliminar quanto aos requisitos obrigatórios da apresentação da proposta de preços e documentos de habilitação.

6.1.3 ETAPA 3: encaminhamento, pela COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL, da ata de abertura dos envelopes e de toda documentação apresentada e/ou diligenciadas, para que a área demandante realize, juntamente com o grupo de trabalho técnico, as devidas análises, vistorias e demais diligências necessárias para lastrear a manifestação quanto ao atendimento das características mínimas exigidas no Termo de Referência/Projeto Básico, Anexo I do edital.

6.1.4 ETAPA 4: recebimento da manifestação técnica e elaboração do Relatório;

6.1.5 ETAPA 5: envio do relatório com a lista dos imóveis apresentados durante a chamada para análise e deliberação da SEMPRE.

6.1.6 ETAPA 6: divulgação através dos meios oficiais do resultado da prospecção do mercado imobiliário.

6.2 Nas análises das propostas ofertadas a COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO/COSEL e/ou a área demandante e/ou grupo de trabalho técnico poderão solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.2 O menor preço não seja o único critério para a escolha da melhor oferta, pois a SEMPRE também levará em consideração outras questões essenciais para a escolha da proposta mais vantajosa.

6.3.1 Este edital não tem características de licitação, mas sim de prospecção de mercado imobiliário em Salvador/BA, nas regiões e/ou zonas descritas no Anexo 01 (Termo de Referência) deste instrumento, destinado à instalação das unidades e/ou equipamentos pertencentes à SEMPRE/PMS.

VII. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO E DO APROVEITAMENTO DA CHAMADA PÚBLICA

7.1 O resultado desta prospecção do mercado imobiliário será publicado no sítio da SEMPRE e no Diário Oficial da Município.

7.2 A presente chamada pública não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

7.3 A SEMPRE, **levará em consideração a proposta mais vantajosa**, diante da finalidade pretendida, sua localização, a segurança do imóvel, as condições de acessibilidade, a qualidade do seu acabamento e o melhor valor ofertado, desde que atendidos os requisitos mínimos contidos no Termo de Referência e na avaliação prévia.

7.3.1 A edificação deverá estar localizada preferencialmente no “perímetro” determinado no Termo de Referência (Anexo 1), guiando-se por vias públicas.

7.3.2 A localização não é fator limitador de análise de proposta, nem tampouco gera a sua desclassificação. Serão considerados outros aspectos da proposta descritos neste edital e seus anexos.

7.4 Assim, caso a prospecção demonstre haver um ambiente de competição no mercado imobiliário local,

com várias opções capazes de atender aos requisitos especificados pela SEMPRE, não será o caso de contratação direta, seja pelo art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, seja por inexigibilidade, mas sim, da aplicação do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, que prevê como regra a obrigatoriedade da realização de licitação para a contratação de obras, bens e serviços pela Administração Pública.

7.4.1 Alguns aspectos técnicos e jurídicos constantes no edital da presente chamada pública, bem como seus anexos podem ser alterados quando do lançamento do edital/contratação de Built To Suit.

7.5 Caso o resultado prospecção de mercado demonstre a viabilidade de uma contratação, nos termos do no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 e depois da devida autorização do processo de locação de imóvel, será realizada a convocação do proprietário/procurador, para prática dos demais atos inerentes à formalização do contrato administrativo, na forma da lei.

VIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 A Chamada Pública será conduzida pela Comissão Setorial de Licitação – COSEL, em conjunto com as áreas técnicas responsáveis;

8.2 Todos os requisitos mínimos e obrigatórios do imóvel a ser locado constam do Anexo 01 (Termo de Referência);

8.3 As condições quanto ao recebimento do imóvel estão estabelecidas Anexo 01 (Termo de Referência).

IX. DO FORO

9.1 Fica designado o foro da Comarca de Salvador, Capital do Estado da Bahia - Brasil, para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital.

X. DOS ANEXOS

10. São partes integrantes deste Edital os seguintes anexos:

Anexo 01 – TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo 02 – TERMO DE CREDENCIAMENTO

Anexo 03 – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

Anexo 04 – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE DÉBITOS

Anexo 05 – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PARENTESCO

Anexo 06 – DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE

Anexo 07 – MINUTA DO CONTRATO


MILENA SOUZA RICARTE
Matrícula 3164952
PRESIDENTE DA COSEL

ANEXO 01

TERMO DE REFERÊNCIA

DIRETORIA DE PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA/ SEMPRE

1 OBJETO

1.1 Prospeção de mercado imobiliário no município de Salvador/Ba destinado a imóveis sob medida (locação ou construção) para a instalação de Centros de Referência de Assistência Social – CRAS.

2 JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1 O CRAS é uma unidade pública estatal descentralizada da política de assistência social, responsável pela organização e oferta de serviços da proteção social básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) nas áreas de vulnerabilidade e risco social. Dada sua capilaridade nos territórios, se caracteriza como a principal porta de entrada do SUAS, ou seja, é uma unidade que possibilita o acesso de um grande número de famílias à rede de proteção social de assistência social.
- 2.2 O CRAS oferta o Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF) que consiste no trabalho social com famílias, de caráter continuado, com a finalidade de fortalecer a função protetiva das famílias, prevenir a ruptura dos seus vínculos, promover seu acesso e usufruto de direitos e contribuir na melhoria de sua qualidade de vida. Prevê o desenvolvimento de potencialidades e aquisições das famílias e o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, por meio de ações de caráter preventivo, protetivo e proativo. O trabalho social do PAIF deve utilizar-se também de ações nas áreas culturais para o cumprimento de seus objetivos, de modo a ampliar universo informacional e proporcionar novas vivências às famílias usuárias do serviço. Também é ofertado o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) que é um serviço realizado em grupos, organizado a partir de percursos, de modo a garantir aquisições progressivas aos seus usuários, de acordo com o seu ciclo de vida, a fim de complementar o trabalho social com famílias e prevenir a ocorrência de situações de risco social, podendo ser executado de forma direta ou indireta.
- 2.3 Insta salientar que a equipe do CRAS deve ser composta por no mínimo 12 profissionais, sendo 1 coordenador, 4 profissionais de nível superior (psicólogo, assistente social e/ou profissional do SUAS, conforme Resolução nº 17, de 20 de junho de 2011, 4 profissionais de nível médio (2 Administrativo, 2 educadores sociais), agente de portaria, entrevistador do cadúnico e auxiliar de serviços gerais.
- 2.4 Desse modo, o CRAS deve localizar-se em áreas que concentram situações de vulnerabilidade e risco social, conforme prevê a Política Nacional de Assistência Social (PNAS). Por se tratar de MetrÓpole, a Norma Operacional Básica – NOB/SUAS define que o número de famílias a serem referenciadas aos CRAS deve guardar relação com o porte do município. Neste caso, os municípios de médio e grande porte e metrÓpoles devem referenciar até 5.000 famílias e possuir capacidade de acompanhamento anual até 1.000 famílias.
- 2.5 Considerando a Normativa Federal CRAS - A melhoria da estrutura física para o aprimoramento dos serviços apresenta detalhamento mínimo dos ambientes/espacos físicos que devem compor o CRAS na perspectiva de compor o CRAS, a saber: recepção, salas de atendimentos, sala de coordenação, sala multiuso, copa, conjunto de instalações sanitárias e almoxarifado.
- 2.6 Considerando a dimensão territorial de Salvador/BA e a necessidade de instalação de CRAS em áreas vulneráveis da cidade, com requisitos mínimos para sua instalação e a observância da localidade ser em via principal, de fácil acesso, em proximidade de equipamentos públicos, comerciais e comunitários, afluência de transporte público, bem como ser local estratégico e de fácil acesso para o deslocamento

seguro do público assistido e trabalhadores do CRAS, visto que cada equipamento possui uma cobertura territorial.

- 2.7. Considerando a necessidade de promover a qualificação estrutural do CRAS de forma moderna e acessível, as locações sob encomenda proporcionarão a mudança de patamar dos equipamentos e a garantia da oferta e qualidade dos serviços prestados à população em situação de vulnerabilidade social, com maior conforto e segurança, como também para os trabalhadores do SUAS que desenvolvem o trabalho social com famílias nesses espaços físicos.
- 2.8 O Município de Salvador possui a necessidade de qualificar os CRAS e implantar novas sedes para expansão da rede de atendimento à população em situação de vulnerabilidade social.
- 2.9 A estrutura física do imóvel deve seguir os parâmetros e layout já definidos previamente pela Prefeitura Municipal de Salvador, através do projeto arquitetônico elaborado pela Fundação Mario Leal Ferreira – FMLS, conforme em anexo.
- 2.10 Alguns aspectos técnicos constantes no presente Termo de Referência podem ser alterados quando do lançamento do edital de Built To Suit, inclusive o Projeto arquitetônico do imóvel.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. Os imóveis sob medida (locação ou construção) está amparado legalmente na Lei Municipal nº 9.452/2019 que disciplina a locação de imóveis sob medida no âmbito da administração pública municipal direta ou indireta.

3.2. Para fins deste Termo de Referência, considerará as seguintes modalidades:

- **imóvel sob medida:** imóvel no qual o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, inclusive ampliação e adaptação, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, em conformidade com as intervenções especificadas pela Administração;

- **locação de imóvel sob medida:** contrato de aluguel que tem por objeto imóvel sob medida;

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.1 Normativa Estrutura Física Mínima dos CRAS conforme Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome:

Conforme os parâmetros mínimos estabelecidos no manual “A melhoria da estrutura física para o aprimoramento dos serviços: orientações para gestores e projetistas municipais, elaborado pelo Ministério do Desenvolvimento Social – MDS (BRASIL, 2009) prevê os seguintes parâmetros:

ESPAÇO	DIMENSÃO MÍNIMA	QUANTIDADE
Recepção	12m ²	01
Sala de atendimento	12m ²	04
Sala multiuso	35m ²	02
Sala de coordenação	20m ²	01
Copa	5m ²	01
Conjunto de instalações sanitárias	10m ²	04
Almoxarifado	5m ²	01

Recepção: Em diversos aspectos, as funções da recepção do CRAS assemelham-se a de recepções de outros serviços sociais. É o espaço de transição e entrada, é o espaço de espera, é o espaço de divulgação de informações e é o espaço de encaminhamento inicial do usuário. Mas há uma especificidade que precisa ser bem trabalhada no projeto: a recepção do CRAS é o espaço de acolhida das famílias, seus membros e indivíduos em situação de vulnerabilidade social. Isso tem uma repercussão concreta: é o primeiro local onde as famílias, necessariamente, relatam os problemas que estão vivenciando e reivindicam seus direitos, o que pressupõe condições mínimas de privacidade.

Sala de Atendimento: A função precípua desse espaço é a entrevista com a família ou um de seus membros agendada após o seu acolhimento na recepção. É o momento de coleta mais detalhada de informações, orientação, avaliação e acompanhamento. Naturalmente, é o espaço onde se deve guardar o maior nível de sigilo, de maneira que o usuário possa sentir-se inteiramente seguro para sua manifestação.

Sala Multiuso: Se é possível destacar um espaço como o mais emblemático do CRAS, este é a sala multiuso. É o espaço que pode prestar a maior contribuição no sentido de tornar o CRAS um local atrativo para os diversos membros da família, onde, nas diferentes faixas etárias, podem se dedicar a atividades de convivência, de oficinas e atividades lúdicas e culturais. Ele pode ampliar o potencial de uso do CRAS, tornando-o, de fato, um lugar de acesso a direitos sociais.

Sala do Coordenador: salas de atuação da coordenação para desenvolvimento de suas funções composto por uma mesa executiva com cadeiras para o coordenador do CRAS e para um ou dois interlocutores e quando possível, pequenas reuniões.

Almoxarifado: com características e usos diversos, mas, de maneira geral, de produtos diversos para utilidade no CRAS, de material pedagógico e de suporte a atividades coletivas.

Instalações Sanitárias: O programa mínimo sugere uma área reduzida de 10m² para o conjunto das instalações sanitárias. A área real deve ser definida, entretanto, a partir do dimensionamento da demanda de cada centro. O fato relevante a ser considerado sobre esse assunto diz respeito à legislação de acessibilidade. É comum a observância da norma técnica ABNT NBR 9050: 2004, mas é importante que o projetista do CRAS conheça também o Decreto nº 5.296 de 02/12/04. A norma define critérios antropométricos a serem observados. O decreto, embora trate do tema da acessibilidade de forma mais ampla, tem influência na conformação de instalações sanitárias, especialmente no art. 22, que exige sanitários acessíveis com entrada independente dos sanitários coletivos.

Considerando que o Município de Salvador incrementou os espaços físicos de CRAS com sala do entrevistador do cadastro único e brinquedoteca/espaço de convivência, as características são:

Sala do cadastro único: a função é a entrevista com a família ou um de seus membros agendada com objetivo de inclusão e atualização cadastral. Sala com no mínimo 7m² definida internamente.

Brinquedoteca/sala de convivência: espaço lúdico para acolher crianças e demais membros da família enquanto aguardam ou são atendidos nas salas de atendimento. Espaços com no mínimo 8 m²

4.2 Projeto Arquitetônico CRAS Modelo elaborado pela Fundação Mário Leal Ferreira - FMLF:

O Município através da Fundação Mário Leal Ferreira - FMLF desenvolveu o Projeto Arquitetônico do CRAS Modelo com referência no tópico 4.1 **Normativa Estrutura Física Mínima dos CRAS conforme Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome.**

O partido arquitetônico adotado para o CRAS (Centro de Referência da Assistência Social) partiu da ideia lúdica em que elementos coloridos simbolizam uma "chuva" de ações e orientações positivas às pessoas que entram naquele espaço em busca de um amparo para as questões de ordem familiar e social, oferecendo um alento e norteando aqueles que necessitam de uma conduta mais assertiva e apoio nos momentos necessários.

A divisão do edifício em módulos separados, mas interdependentes, faz com que se permita uma maior possibilidade de adaptabilidade aos diversos desenhos e configurações dos terrenos, além de proporcionar uma linguagem mais próxima das características de implantação observada em locais de comunidades mais carentes. Serão cubos coloridos e vazados, permitindo interação com a área externa.

A interligação entre eles se dará através de um módulo de escada, que recebe passarelas e rampas. Cada cubo terá 2 pavimentos, com 100m² de área construída, cada um, aproximadamente (conforme desenhos). Esses possuirão terraços, como mais uma área a ser utilizada, fazendo uma alusão e referência ao uso das "lajes batidas", área muito valorizada, utilizada e vista como lugar de lazer e bem-estar mental nas comunidades mais carentes.

Conforme Projeto Executivo do CRAS Modelo, o projeto consta com área de estudo de 600 m², com os seguintes anexos e respectivos arquivos:

- ANEXO II: Arquivo 01: Planta de Situação;
- ANEXO III: Arquivo 02: Planta Baixa Módulos;
- ANEXO IV: Arquivo 03: Planta Cortes Fachadas e Detalhes.

5. DA LOCALIZAÇÃO

5.1 A localização dos CRAS deverá ser nos seguintes bairros e na impossibilidade deste, nas áreas de abrangência que compõem a unidade:

CRAS	Áreas para instalação do CRAS (terreno ou locação sob medida)
CRAS Bairro da Paz	Bairro da Paz
CRAS Brotas	Brotas, Matatu de Brotas, Cosme de Farias
CRAS Cajazeiras	Cajazeiras VIII e Fazenda Grande I
CRAS Calabetão	Calabetão e Campinas
CRAS Castelo Branco	Castelo Branco e Águas Claras
CRAS Centro Histórico	Centro, Nazaré, Comércio, Baixa dos Sapateiros e Barroquinha
CRAS Engomadeira	Cabula e Barreiras
CRAS Fazenda Grande do Retiro	Fazenda Grande do Retiro e São Caetano
CRAS Federação	Federação e Garcia
CRAS Itapagipe	Itapagipe, Largo de Roma, Caminho de Areia e Ribeira
CRAS Itapuã	Itapuã
CRAS Ilha de Maré	Santana
CRAS Ilha de Bom Jesus dos Passos	Bom Jesus dos Passos
CRAS Nordeste/Lucaia	Lucaia, Amaralina, Vale das Pedrinhas, Chapada do Rio Vermelho
CRAS Nova Esperança/Ceasa	Nova Esperança
CRAS Pau da Lima	Pau da Lima, São Marcos, São Rafael
CRAS Plataforma	Plataforma e Escada
CRAS Tancredo Neves/Narandiba	Narandiba, Doron, Beiru/Tancredo Neves
CRAS Periperi	Periperi
CRAS Pirajá	Pirajá e Campinas de Pirajá
CRAS Pernambués	Pernambués
CRAS Fazenda Coutos	Fazenda Coutos I, II, III
CRAS Boca da Mata	Boca da Mata, Cajazeiras X

5.1.1 Condições das Localidades

As localidades deverão ser prioritariamente em vias principais, em proximidade de equipamentos públicos, comerciais e comunitários, afluência de transporte público, bem como ser local estratégico e de fácil acesso para o deslocamento seguro do público assistido e trabalhadores do equipamento.

As localidades apresentadas serão avaliadas por equipe técnica da SEMPRE considerando os critérios mencionados acima.

6. DA DOCUMENTAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO

6.1 Documentos referentes à pessoa (física ou jurídica) proprietária do imóvel a qual, obrigatoriamente, deverá ser a LOCADORA:

i. QUANDO PESSOA FÍSICA:

- a. Cédula de identidade;**
- b. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF;**
- c. Comprovante de Endereço;**
- d. Certidão de Nascimento/Casamento;**
- e. Certidão Negativa de Débitos com a União;**

- f. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Federais, INSS e FGTS.**

ii. QUANDO PESSOA JURÍDICA:

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ;**
- b. Contrato Social e suas respectivas alterações;**
- c. Certidão Negativa de Débitos com a União;**
- d. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (Certidão CNDT);**
- e. Certidão de FGTS e INSS;**
- f. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;**
- g. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;**
- h. Declaração que não emprega menor.**

7. VIGENCIA DO CONTRATO E PRORROGAÇÃO

7.1 O prazo de vigência da contratação será de 15 anos, podendo ser renovado por período igual, de acordo a normativa Lei Municipal nº 9.452/2019 que disciplina a locação de imóveis sob medida no âmbito da administração pública municipal direta ou indireta.

8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. Com fundamento na Lei nº 8.666/93, Lei nº 9.452/2019 e demais normas pertinentes, são obrigações da LOCADORA:

- 8.1.1. Manter durante toda a vigência do contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela Administração;

8.1.2. A LOCADORA deverá contratar, às suas expensas, seguro obrigatório do imóvel incluindo: cobertura básica simples (compreendendo as coberturas de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza) e cobertura básica ampla (compreendendo coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos; (O Decreto Lei nº 73/66 e a Lei nº 10.406/2002 estabeleceram que é obrigatória a contratação de seguro para a edificação ou o conjunto de edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, de seguro contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial);

8.1.3. A partir da assinatura do contrato de locação e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial da União, disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância as especificações de sua proposta;

8.1.4. Entregar o imóvel com pintura nova, os sistemas de ar condicionado, em sua plena função, equipamentos de combate a incêndio devidamente em ordem, bem como a rede lógica, o sistema hidráulico (água/esgoto) e a rede elétrica (comum e estabilizada) em perfeito estado de funcionamento, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos e sistemas;

8.1.5. Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos devem atender aos parâmetros da NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, devendo a LOCADORA apresentar laudos anuais com as avaliações pertinentes, a fim de comprovar a permanência das condições iniciais estabelecidas;

8.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à aquisição;

8.1.7. 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 Administração;

8.1.8. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pela LOCATÁRIA ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

8.1.9. Somente após a aquiescência da LOCATÁRIA, a LOCADORA poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, manter o prazo contratual;

8.1.10. Cumprir os prazos de entrega determinados neste termo.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção ou desconto mensal no aluguel, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, contados a partir da data de recebimento do recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.

10.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente da LOCATÁRIA.

10.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA 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 LOCATÁRIA.

10.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará por meio de consulta eletrônica a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

10.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

10.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

10.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula: $EM = I \times N \times VP$, sendo: EM = Encargos moratórios; N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela a ser paga. I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado: $I = (TX/100) / 365$, onde TX = 6% (Percentual da taxa anual de juros de mora)

11. DO REAJUSTE

11.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IBGE), ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes. 10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual. 10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. 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.

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

12.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 A CONTRATADA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Municipal nº 4.484/92 e no Decreto Municipal nº 15.984/05, aplicando-se subsidiariamente, no que couberem, as disposições contidas na Lei nº 8.666/93 na sua atual redação e Lei Municipal nº 4.484/92, sem prejuízo das demais cominações legais, nas situações a seguir:

13.1.1 Advertência, quando ocorrer atraso na entrega dos materiais em até 10 (dez) dias da data fixada.

13.1.2 Multa de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento), além de suspensão de 12 (doze) meses, a depender do prejuízo causado à Administração Pública Municipal, quando o fornecedor deixar de atender as especificações técnicas dos materiais, prevista no edital, contrato ou instrumento equivalente.

13.1.3 Nos casos de reincidência de retardamento imotivado no fornecimento de materiais, por mais de 15 (quinze) dias:

a) multa de 0,3% (três décimos por cento) ao dia, até o 30º (trigésimo) dia de atraso, sobre o valor da fatura o fornecimento de materiais, além de suspensão de 03 (três) meses;

b) multa de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) sobre o valor da fatura do fornecimento de materiais, realizados com atrasos superiores a 30 (trinta) dias, em que não tenha havido o cancelamento da nota de empenho ou documento correspondente, e suspensão de 03 (três) meses, a depender do prejuízo causado à Administração Pública Municipal;

c) multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da fatura do fornecimento de materiais, realizados com atrasos superiores a 30 (trinta) dias, em que haja o cancelamento da nota de empenho ou documento correspondente, e suspensão de 6 (seis) meses.

13.1.4 Deixar de comunicar, formalmente, à Administração Municipal as alterações que venham a ocorrer no endereço, telefone e fax da empresa, no período de vigência do contrato: suspensão de 06 (seis) meses.

13.1.5 Paralisar o fornecimento dos materiais, sem justa causa e prévia comunicação à Administração: multa de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e suspensão de 12 (doze) meses, a depender do prejuízo causado à Administração Pública Municipal.

13.1.6 Entregar, como verdadeira ou perfeita, mercadoria falsificada, furtada, deteriorada ou danificada: multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e declaração de inidoneidade, por um prazo de 1 (um) ano.

13.1.7 Recusar-se a assinar o contrato ou a receber o empenho: multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e suspensão de 6 (seis) meses.

13.1.8 Praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos da licitação ou do contrato, no âmbito da Administração Municipal; apresentar documentos falsificados, adulterados ou inverídicos nos processos licitatórios; sofrer condenação definitiva por praticar, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de qualquer tributo: declaração de inidoneidade, por um prazo de 1 (um) ano.

13.1.9 Dar causa ao retardamento da execução do certame ou não manter a proposta: suspensão por um prazo de até 01 (um) ano.

13.2 A suspensão temporária do fornecedor cujo contrato com a Administração Pública Municipal esteja em vigor, impedirá o mesmo de participar de outras licitações e contratações no âmbito do Município até o cumprimento da penalidade que lhe foi imposta.

13.3 A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, impedirá a pessoa física ou jurídica de participar de outras licitações ou contratações enquanto perdurarem os motivos determinantes da apenação ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou

a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada.

13.4 As multas aplicadas deverão ser pagas espontaneamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias ou serão deduzidas do valor correspondente ao valor do fornecimento de materiais, serviço ou obra, após prévio processo administrativo, ou cobrado judicialmente, a critério da Secretaria Municipal de Gestão.

13.5 A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais penalidades, a depender do grau da infração cometida pelo contratado e dos prejuízos causados à Administração Pública Municipal.

13.6 As penalidades estabelecidas em lei não excluem qualquer outra prevista neste instrumento, nem a responsabilidade da contratada por perdas e danos que causar à contratante ou a terceiros em consequência do inadimplemento das condições contratuais.

13.7 Os danos e prejuízos serão ressarcidos à contratante no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado da notificação administrativa à contratada, sob pena de multa.

13.8 As sanções previstas neste instrumento são independentes entre si, podendo ser aplicadas de forma isolada ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a depender do grau da infração cometida pelo contratado.

13.9 Em qualquer hipótese de aplicação de sanções será facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da intimação.

13.10. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no CADFOR.

13.11. Além das sanções acima, todo e qualquer descumprimento contratual, se couber, poderão estar sujeitos às penalidades previstas na Lei nº 8.245/1991.

14. DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, a qualquer tempo e sem ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades cabíveis.

14.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato pela LOCATÁRIA a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.2.3. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de

aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 64º e seu § único da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

4.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas

15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. As despesas decorrentes deste objeto estão previstas, sob rubrica a ser especificada, do plano de contas em vigor

Salvador, 26 de maio de 2023.

Emanuele Rodvalho
Diretora de Proteção Social Básica
Matrícula: 3118334

Anexos:

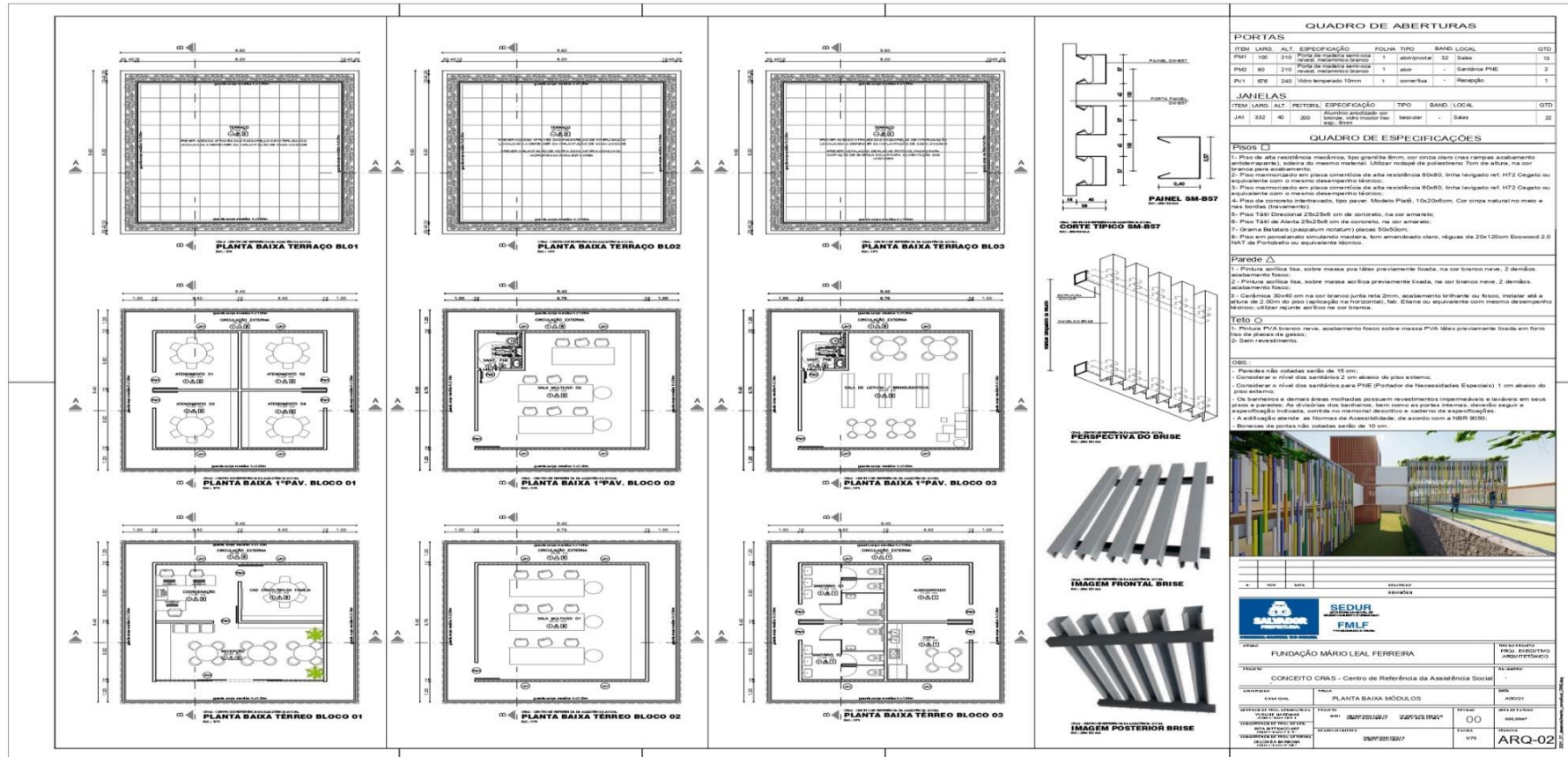
I - Arquivo 01- Planta de Situação;

II - Arquivo 02 - Planta Baixa Módulos;

III - Arquivo 03 - Planta Cortes Fachadas e Detalhes

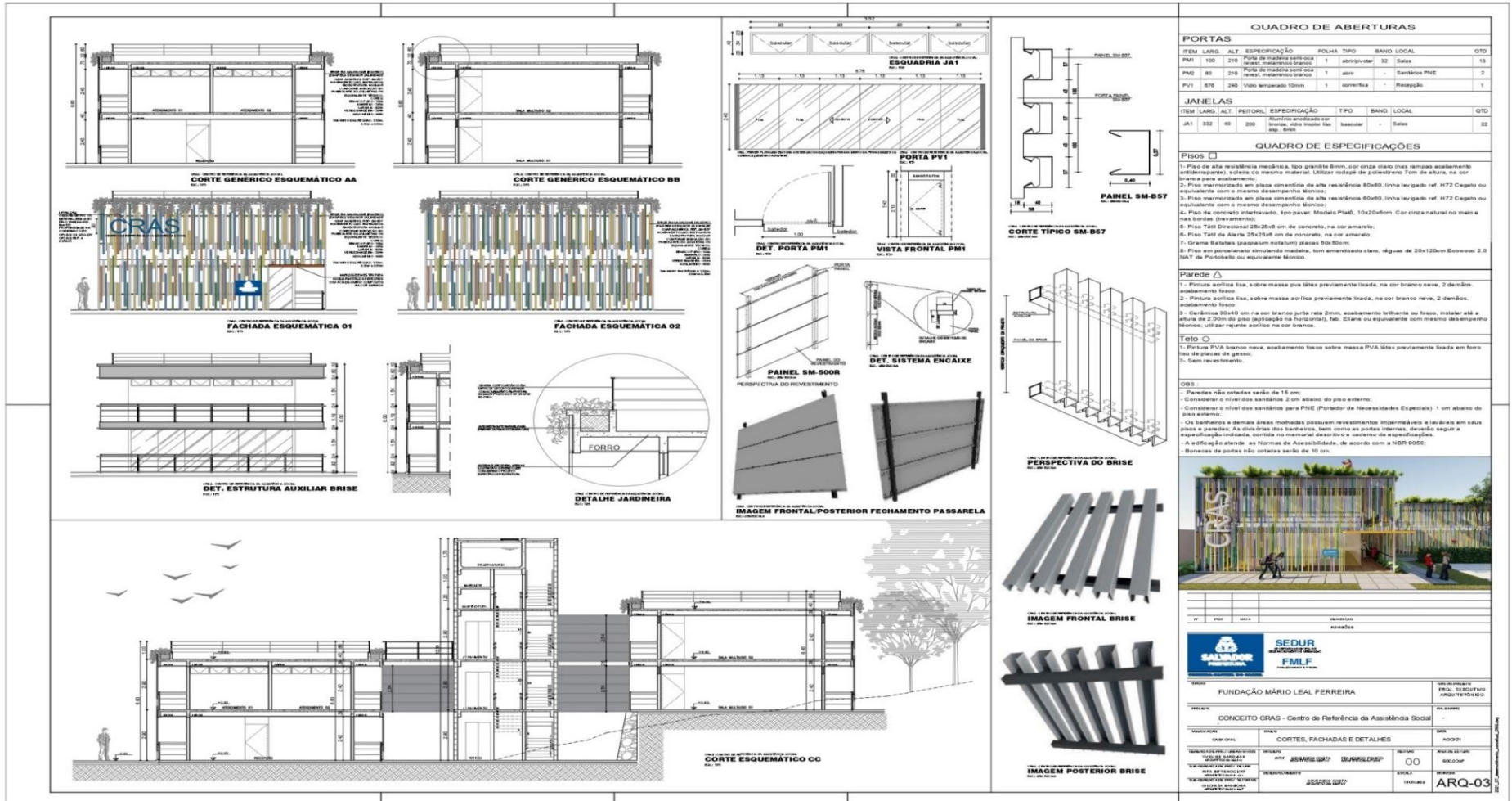
Anexo II

Arquivo 02 - Planta Baixa Módulos



Anexo III

Arquivo 03 - Planta Cortes Fachadas e Detalhes



**ANEXO 02
MODELO TERMO DE CREDENCIAMENTO**

À Comissão Setorial de Licitação – COSEL,
Rua Miguel Calmon, nº 28 – Comércio, Salvador – BA, CEP: 40015-010.

O (A)____(pessoa física ou jurídica)____, com endereço no(a)____, CPF(CNPJ) nº_____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a)_____, portador(a) da cédula de identidade nº_____SSP/xx e do CPF nº_____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital da Chamada Pública, instaurada pelo Comissão Setorial de Licitação – COSEL, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Salvador/BA, com vistas à futura locação temporária de imóvel, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

**ANEXO 03
MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL**

À Comissão Setorial de Licitação – COSEL,

Rua Miguel Calmon, nº 28 – Comércio, Salvador – BA, CEP: 40015-010.

Apresentamos a SEMPRES, em observância aos requisitos mínimos indicados no Edital de Chamada Pública, a proposta comercial, acompanhada de todas as informações técnicas, com vistas à futura locação de imóvel para instalação temporária das unidades/ou equipamento ligadas a SEMPRES:

- a) Dados do imóvel (endereço):__
- b) Números de pavimentos:__
- c) Detalhamento dos espaços e das estruturas físicas do imóvel, incluindo garagem, escadarias, elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum. __metros quadrados;
- d) Garagem:_____ vagas privativas.
- e) Detalhamento dos custos, conforme tabela abaixo:
- f) Custo total para a realização dos ajustes/adequações do imóvel: R\$_____ (____);
- g) Valor do IPTU: R\$_____ (____);
- h) Validade da proposta:_____ (____) dias. (Observação: não inferior a 90 dias)

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL 15 ANOS (R\$)
01	Locação de imóvel comercial sem de adaptações, com todos os tributos.	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX
02	Adaptações	CUSTOS (R\$)		R\$ XX.XXX,XX
Valor do aluguel com as adaptações		VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL 15 ANOS (R\$)
		R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX

ANEXOS:

- a) Detalhamento descritivo do imóvel;
- b) Fotos do imóvel (fachada, laterais e internas por pavimento);
- c) Informação acerca da disponibilidade de vagas de estacionamento;
- d) Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel;
- e) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica;
- f) débitos capazes de colocar em risco a locação;
- g) caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis,
- h) inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão
- i) Declaração atestando que a inexistência de parentesco;

j) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas.

k)

DADOS DA EMPRESA:

DADOS DA PROPONENTE/ PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome empresarial: CNPJ/CPF:

Endereço: Tel/Fax:

CEP: Cidade: UF:

Banco: Agência: C/C:

DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL:

Nome: Endereço:

CEP: Cidade: UF:

CPF: Cargo/Função

RG: Órgão Expedido:

Naturalidade: Nacionalidade:

Profissão: Estado Civil:

Local, data e assinatura.

ANEXO 04
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL E DE DÉBITOS
(TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

À Comissão Setorial de Licitação – COSEL,

Rua Miguel Calmon, nº 28 – Comércio, Salvador – BA, CEP: 40015-010.

O(A)____ (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a)_____, CPF (CNPJ) nº, _pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, **DECLARAR** à não incidência qualquer impedimento de ordem jurídica e/ou de débitos capazes de colocar em risco a locação, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios, sobre este imóvel ofertado, acaso existam.

Local, data e assinatura.

**ANEXO 05
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PARENTESCO**

À Comissão Setorial de Licitação – COSEL,

Rua Miguel Calmon, nº 28 – Comércio, Salvador – BA, CEP: 40015-010.

O (A)_____ (pessoa física ou jurídica), com endereço_____, CPF (CNPJ) nº_____, proprietário do imóvel ofertado, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, **DECLARAR** à inexistência de parentesco com detentor de cargo/emprego em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda e/ou Autoridade hierarquicamente superior no âmbito da Comissão Setorial de Licitação – COSEL .

Local, data e assinatura.

ANEXO 06

**DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE, SALVO NA CONDIÇÃO DE
APRENDIZ**

(EMPREGADOR PESSOA JURÍDICA)

À Comissão Setorial de Licitação – COSEL,

Rua Miguel Calmon, nº 28 – Comércio, Salvador – BA, CEP: 40015-010.

A empresa _____, inscrita no CNPJ _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador (a) do RG _____ e do CPF nº _____, **DECLARA**, para fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei Federal nº 8.666/1993, acrescido pela Lei Federal no 9.854/1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz (), se for o caso.

Local, data e assinatura.

ANEXO 07

MINUTA DE CONTRATO

ART 24, X, DA LEI 8.666/1993

**TERMO DE CONTRATO N.º ___/2023
CELEBRADO A SECRETARIA DE
PROMOÇÃO SOCIAL, COMBATE À
POBREZA, ESPORTE E LAZER, E A
EMPRESA/PESSOA, PARA LOCAÇÃO DE
IMÓVEL.**

Pelo presente instrumento de contrato, de um lado o Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, brasileiro, casado, aposentado, RG nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx SSP/BA, C.P.F nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, CEP: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, E-Mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nesta capital, podendo ser encontrado no Tel: (71) xxxxxxxxxxxx e (71) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ora em diante denominado LOCADOR e, do outro lado, o MUNICÍPIO DO SALVADOR, através da Secretaria Municipal de Gestão/SEMGE com sede na XXXXXXXXXXXXX, inscrita no C.N.P.J.: 13.927.801/0003-00, neste ato representada pela Sr. Secretário Municipal de Gestão, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, devidamente autorizada pela Portaria nº xxxxx de xxxxxxxxxxxx, doravante denominada LOCATÁRIO, com interveniência da SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL, COMBATE À POBREZA, ESPORTES E LAZER -SEMPRE, inscrita sob CNPJ 13.927.801/0017-06, situado na Rua Miguel Calmon, 28, 5º andar, Comércio, Salvador/BA, neste ato representada legalmente pelo Sr. ANTÔNIO JOSÉ DA CRUZ JUNIOR MAGALHÃES, brasileiro, residente e domiciliado em Salvador/BA, portador do RG nº 0634942646 SSP BA, inscrito sob o CPF nº 887.422.615-20, devidamente autorizado por Decreto Simples publicado no DOM nº 8.455 de 17/01/2023, por força da descentralização dos recursos orçamentários, através de dispensa de licitação com fundamento no art. 24, inciso X da Lei federal nº 8.666/93, o que fazem também com fulcro na lei Federal nº 8.245/91, nos termos do Processo Administrativo nº 73628/2023, de comum acordo, firmam o presente contrato de Locação de bem Imóvel conforme as disposições contratuais a seguir alinhadas:

Alguns aspectos técnicos e jurídicos constantes nesta minuta podem ser alterados quando do lançamento do edital/contratação de Built To Suit

CLÁUSULA I – DO OBJETO

- 1.1.** O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel localizado no endereço
....., matriculado noº Ofício de Registro de Imóveis da Bahia, sob o nº (...),
livro (...), folha (...), para abrigar as instalações do Centro de Referência de Assistência Social –
CRAS.
- 1.2** O prazo da locação é de 15 (quinze) anos, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel,
podendo ser prorrogado se conveniente e oportuno para as partes, desde que mantida a
adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel.
- 1.3** Integram este instrumento, **independentemente de transcrição:**
- a) Termo de Referência;
 - b) Edital de Chamada Pública nº 01/2023;
 - c) Proposta comercial selecionada, conforme consta da deliberação xx

CLÁUSULA II – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1.** O **IMÓVEL** ora locado destina-se à instalação e funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS.
- 2.2.** O **IMÓVEL** somente poderá ser utilizado pela SEMPRE para instalação e funcionamento da unidade a que se destina, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

CLÁUSULA III – DA VISTORIA E DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 3.1.** Ficará ao cargo do **LOCADOR** a contratação de engenheiro civil para elaboração de laudo técnico atestando o bom estado de conservação do imóvel selecionado.
- 3.2.** O recebimento do imóvel será condicionado à conferência, avaliações quantitativas/qualitativas e aceitação final, obrigando-se o **LOCADOR** a reparar e corrigir eventuais vícios, defeitos ou incorreções porventura identificados, na forma na Lei nº 8.666/1993 e 8.245/1991.
- 3.3.** O **IMÓVEL** deverá ser disponibilizado à SEMPRE no prazo de até 30 (trinta) dias, com as devidas adaptações que se demonstrarem necessárias, contado da assinatura do contrato, com devido reconhecimento no cartório de registro de imóveis.
- 3.4.** O prazo supracitado poderá ser prorrogado, mediante justificativas apresentadas pelo locador, desde que devidamente aceitas pela SEMPRE, sob pena de sanções contratuais por descumprimento (multa de mora).

CLÁUSULA IV – DAS TAXAS, IMPOSTOS E SEGURO

- 4.1.** Ficará a cargo da contratada o pagamento de todos os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel até a data de entrega do imóvel, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.
- 4.2.** Caso haja débitos anteriores à data de contratação, referentes aos impostos, taxas, e despesas com água, esgoto e energia elétrica, incidentes sobre o imóvel, serão de total responsabilidade do **LOCADOR**.
- 4.3.** O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo de todo o período de vigência do contrato de **LOCAÇÃO**, devendo este ser devidamente entregue ao **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA V – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O valor do aluguel mensal será de R\$ ____ (_____), perfazendo o valor total para o período de 15 (quinze) anos de R\$ _____ (_____), considerando os custos de adaptações, conforme o detalhamento da tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL 15 ANOS (R\$)
01	Locação de imóvel comercial sem de adaptações, com todos os tributos.	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX
02	Adaptações	CUSTOS TOTAL DAS ADAPTAÇÕES (R\$)		R\$ XX.XXX,XX
Valor do aluguel com as adaptações		VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR TOTAL 15 ANOS (R\$)
		R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX	R\$ XX.XXX,XX

5.2. Os custos referentes as **ADAPTAÇÕES** serão diluídos no valor mensal do aluguel, sendo que, no caso de prorrogação do contrato, o referido valor não será considerado para efeito de aplicação do índice de reajuste.

5.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, contados a partir da data de recebimento do recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente.

5.4. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel e assinatura do referido termo.

5.5. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente do **LOCATÁRIO**.

5.6. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, 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 o **LOCATÁRIO**.

5.7. Antes do pagamento, o **LOCATÁRIO** verificará por meio de consulta eletrônica a regularidade do cadastramento do **LOCADOR** no CADFOR e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal municipal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

5.8. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

5.9. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem

bancária para pagamento.

5.10. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5.11. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX/100)/365$, onde TX = 6% (Percentual da taxa anual de juros de mora)

CLÁUSULA VI – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas decorrentes deste objeto estão previstas na Nota de Empenho nº xxxxxx, emitida em xx/xx/2023, sob a Rubrica:

Elemento de Despesa: XXXXXXXXXXX - Locação de Imóveis PF e Locação de Imóveis PJ

Centros de Custos: xxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxx

6.2 As despesas dos anos subsequentes, se necessárias, correrão à conta da dotação consignada para a atividade nos respectivos exercícios.

CLÁUSULA VII – DA VIGÊNCIA E DO REAJUSTE

7.1 O prazo de vigência do contrato será de até 15 (quinze) anos, a partir da data de assinatura do contrato, com devido reconhecimento no cartório de registro de imóveis e entrega das chaves, podendo, por interesse e necessidade da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, desde que atendido os dispositivos legais vigentes.

7.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

7.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7.4 Caso o contrato seja prorrogado, o valor será ajustado sem os custos relativos às **ADAPTAÇÕES**, mantendo-se apenas o valor do aluguel para aplicação do índice de reajuste.

7.5 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IBGE), ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.6 O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

7.7 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

CLÁUSULA VIII – DAS RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES FONTE

8.1 Os pagamentos a serem efetuados em favor do **LOCADOR**, a depender se pessoa jurídica ou se física, estarão sujeitos, no que couber, às retenções na fonte nos seguintes termos:

8.1.1 Do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da contribuição para seguridade social - COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27/12/1996 e alterações; ou

8.1.2 Do Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF, cuja alíquota efetiva dependerá do valor do aluguel contratado, em conformidade com o disposto no art. 22, inciso VI, e § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29/10/2014.

CLÁUSULA IX – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÕES

9.1 O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

9.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção ou desconto mensal no aluguel, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA X – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 8.666/93, Lei nº 8.245/1991 e, no que couber, do código civil, compete ao **LOCATÁRIO**:

10.1.1 O **LOCATÁRIO** se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento das atividades da SEMPRE, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio e escrito consentimento do **LOCADOR**;

10.1.2 Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado nesse termo;

10.1.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

10.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

10.1.5 Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.6 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

10.1.7 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

10.1.8 Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao **LOCATÁRIO**;

10.1.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, exceto os valores pertinentes a locação do imóvel e anteriores a assinatura do contrato de locação;

10.1.10 Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991; e

10.1.11 Pagar o prêmio do seguro de fiança, se houver;

10.2 Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 8.666/93, Lei nº 8.245/1991 e, no que couber, do código civil, compete ao **LOCADOR**:

10.2.1 Manter durante toda a vigência do contrato, o imóvel segurado, entregando cópia da apólice ao gestor do contrato a ser indicado pela Administração;

10.2.2 O **LOCADOR** deverá contratar, às suas expensas, seguro obrigatório do imóvel incluindo: cobertura básica simples (compreendendo as coberturas de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza) e cobertura básica ampla (compreendendo coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos;⁴

10.2.3 A partir da assinatura do contrato de locação e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Município, disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância as especificações de sua proposta;

10.2.4 Entregar o imóvel com pintura nova, os sistemas de ar condicionado, em sua plena função, equipamentos de combate a incêndio devidamente em ordem, bem como a rede lógica, o sistema hidráulico (água/esgoto) e a rede elétrica (comum e estabilizada) em perfeito estado de funcionamento, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos e sistemas;

10.2.5 Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos devem atender aos parâmetros da NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, devendo o **LOCADOR** apresentar laudos anuais com as avaliações pertinentes, a fim de comprovar a permanência das condições iniciais estabelecidas;

10.2.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à aquisição;

10.2.7 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 Administração;

10.2.8 Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a ser solicitados pelo **LOCATÁRIO** ou seu representante, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

⁴ O Decreto Lei nº 73/66 e a Lei nº 10.406/2002 estabeleceram que é obrigatória a contratação de seguro para a edificação ou o conjunto de edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, de seguro contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

10.2.9 Somente após a aquiescência do **LOCATÁRIO**, o **LOCADOR** poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, manter o prazo contratual;

10.2.10 Cumprir os prazos de entrega determinados neste termo;

10.2.11 Fornecer ao **LOCATÁRIO** comprovante das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

10.2.13 Pagar todos os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, **incidentes sobre o imóvel até a data de entrega do imóvel, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;**

10.2.14 Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

10.2.14.1 Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

10.2.15 Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

10.2.15.1 Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

10.2.15.2 Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

10.2.15.3 Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

10.2.15.4 Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

10.2.16 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de contratação, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de

cláusula contratual;

10.2.17 Fornecer, providenciar o registro e assinatura do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, em nome do xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inclusive com a entrega de todas as chaves, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou encargos;

10.2.18 Providenciar e entregar cópia autenticada da atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

10.2.19 Obriga-se também a substituir, sem custos adicionais e no prazo de 05 (cinco) dias, qualquer item defeituoso, deteriorado por ocasião da entrega;

10.2.20 O **LOCADOR** autoriza o **LOCATÁRIO** a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas;

10.2.21 Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e sistemas de ar-condicionado;

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

CLÁUSULA X – DAS ALTERAÇÕES

10.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993 e da Lei nº 8.245/1991, desde que haja interesse do **LOCATÁRIO**, com a apresentação das devidas justificativas.

CLÁUSULA XI – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 A CONTRATADA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Municipal nº 4.484/92 e no Decreto Municipal nº 15.984/05, aplicando-se subsidiariamente, no que couberem, as disposições contidas na Lei nº 8.666/93 na sua atual redação e Lei Municipal nº 4.484/92, sem prejuízo das demais cominações legais, nas situações a seguir:

11.1.1 Advertência, quando ocorrer atraso na entrega dos materiais em até 10 (dez) dias da data fixada.

11.1.2 Multa de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento), além de suspensão de 12 (doze) meses, a depender do prejuízo causado à Administração Pública Municipal, quando o fornecedor deixar de atender as especificações técnicas dos materiais, prevista no edital, contrato ou instrumento equivalente.

11.1.3 Nos casos de reincidência de retardamento imotivado no fornecimento de materiais, por mais de 15 (quinze) dias:

a) multa de 0,3% (três décimos por cento) ao dia, até o 30º (trigésimo) dia de atraso, sobre o valor da fatura o fornecimento de materiais, além de suspensão de 03 (três) meses;

b) multa de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) sobre o valor da fatura do fornecimento de materiais, realizados com atrasos superiores a 30 (trinta) dias, em que não tenha havido o cancelamento da nota de empenho ou documento correspondente, e suspensão de 03 (três) meses, a depender do prejuízo causado à Administração Pública Municipal;

c) multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da fatura do fornecimento de materiais, realizados com atrasos superiores a 30 (trinta) dias, em que haja o cancelamento da nota de empenho ou documento correspondente, e suspensão de 6 (seis) meses.

11.1.4 Deixar de comunicar, formalmente, à Administração Municipal as alterações que venham a ocorrer no endereço, telefone e fax da empresa, no período de vigência do contrato: suspensão de 06 (seis) meses.

11.1.5 Paralisar o fornecimento dos materiais, sem justa causa e prévia comunicação à Administração: multa de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e suspensão de 12 (doze) meses, a depender do prejuízo causado à Administração Pública Municipal.

11.1.6 Entregar, como verdadeira ou perfeita, mercadoria falsificada, furtada, deteriorada ou danificada: multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e declaração de inidoneidade, por um prazo de 1 (um) ano.

11.1.7 Recusar-se a assinar o contrato ou a receber o empenho: multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e suspensão de 6 (seis) meses.

11.1.8 Praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos da licitação ou do contrato, no âmbito da Administração Municipal; apresentar documentos falsificados, adulterados ou inverídicos nos processos licitatórios; sofrer condenação definitiva por praticar, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de qualquer tributo: declaração de inidoneidade, por um prazo de 1 (um) ano.

11.1.9 Dar causa ao retardamento da execução do certame ou não manter a proposta: suspensão por um prazo de até 01 (um) ano.

11.2 A suspensão temporária do fornecedor cujo contrato com a Administração Pública Municipal esteja em vigor, impedirá o mesmo de participar de outras licitações e contratações no âmbito do Município até o cumprimento da penalidade que lhe foi imposta.

11.3 A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, impedirá a pessoa física ou jurídica de participar de outras licitações ou contratações enquanto perdurarem os

motivos determinantes da apenação ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada.

11.4 As multas aplicadas deverão ser pagas espontaneamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias ou serão deduzidas do valor correspondente ao valor do fornecimento de materiais, serviço ou obra, após prévio processo administrativo, ou cobrado judicialmente, a critério da Secretaria Municipal de Gestão.

11.5 A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais penalidades, a depender do grau da infração cometida pelo contratado e dos prejuízos causados à Administração Pública Municipal.

11.6 As penalidades estabelecidas em lei não excluem qualquer outra prevista neste instrumento, nem a responsabilidade da contratada por perdas e danos que causar à contratante ou a terceiros em consequência do inadimplemento das condições contratuais.

11.7 Os danos e prejuízos serão ressarcidos à contratante no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado da notificação administrativa à contratada, sob pena de multa.

11.8 As sanções previstas neste instrumento são independentes entre si, podendo ser aplicadas de forma isolada ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a depender do grau da infração cometida pelo contratado.

11.9 Em qualquer hipótese de aplicação de sanções será facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da intimação.

11.10 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no CADFOR.

11.11 Além das sanções acima, todo e qualquer descumprimento contratual, se couber, poderão estar sujeitos às penalidades previstas na Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA XII – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1. Durante a vigência do futuro contrato a fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do **LOCATÁRIO**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. 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;

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

12.1.3. O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do

contrato.

CLÁUSULA XIII – DA RESCISÃO

13.1. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de Contrato, a qualquer tempo e sem ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades cabíveis.

13.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.1.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato pelo **LOCATÁRIO** a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.1.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa o **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.1.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.1.5. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 64º e seu § único da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.1.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.1.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.1.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado

o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.1.8.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.1.8.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.1.8.3 Indenizações e multas.

CLÁUSULA XIV – DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

14.1. O presente contrato vincula-se aos termos do Processo Administrativo Eletrônico (xxx) nº xxxxxxxxxxxx.xxxxxxxxxx/xxxx-xx, especialmente:

14.2. Do resultado final da chamada pública, divulgada no portal do xxx e no Diário Oficial do Município (...data e página...);

14.3. Da autorização do Secretário da SEMPRE, para realizar a contratação, por meio de dispensa de licitação, nos termos art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93, conforme consta da manifestação proferida em (...data/ata...); e

14.4. Das Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e, no que couber, da Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil).

CLÁUSULA XV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. As normas disciplinadoras serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança jurídica da contratação, sendo observadas Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos) e, no que couber, a Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil).

15.2. Reuniões eventualmente realizadas entre as Contratantes, bem como ocorrências que possam ter implicações neste Contrato, serão registradas por escrito e assinadas pelos prepostos/representantes.

15.3. Estão incluídos no preço todos os custos de fornecimentos e serviços, sendo de responsabilidade exclusiva da **CONTRATADA** a quitação das obrigações tributárias (diretas ou indiretas), previdenciárias, trabalhistas, securitárias, taxas, transportes e equipamentos que incidam ou venham a incidir sobre o Objeto deste contrato.

15.4. A **CONTRATANTE** não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela **CONTRATADA** com terceiros, ainda que vinculados à execução, integral ou não, ou inexecução do presente contrato, bem como por qualquer dano causado em decorrência de seu ato, de seus empregados, prepostos ou

subordinados.

15.5. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste objeto, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA XVI – DA PUBLICAÇÃO

16.1. A CONTRATANTE providenciará, às suas expensas, a publicação deste contrato, por extrato, no Diário Oficial do Município até o quinto dia útil do mês subsequente ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, conforme previsto no parágrafo único, art.61, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA XVII – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Cidade de Salvador, Estado da Bahia, como o competente para dirimir questões decorrentes do cumprimento deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem firmes e acordados, assinam o presente em quatro vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Salvador-BA, XX de XX de 2023

MUNICÍPIO DO SALVADOR – SEMGE

MUNICÍPIO DO SALVADOR – SEMPRE

LOCATÁRIO

INTERVENIENTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCADOR

TESTEMUNHAS:
