

ANEXO 2 DO TRAMITE 7

Secretaria de
Políticas para Mulheres,
Infância e Juventude



TERMO DE REFERÊNCIA (Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)	
TÍTULO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 144838/2024	AMPARO LEGAL: Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal Nº 38.541 de 09 de maio de 2024, art. 7º.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO
(Art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano não residencial, para instalação da Sede do Conselho Tutelar de Nordeste de Amaralina, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	U.M	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO R\$	VALOR TOTAL ESTIMADO R\$
1	Imóvel precisa estar localizado nas áreas de abrangências de Nordeste de Amaralina, Santa Cruz, Vale das Pedrinhas e Chapada do Rio Vermelho, destinadas ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, com acessibilidade, com dimensão mínima de 200m² sendo suficiente para o desenvolvimento das atividades do órgão.	60 (sessenta) meses	Mês	5.507,01	330.420,29

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da necessidade da contratação pretendida, encontra-se detalhada no item 4 do Estudo Técnico Preliminar, anexo a este instrumento, na forma do artigo 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’, da Lei n.º 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada no item 8 do Estudo Técnico Preliminar, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei n.º 14.133/2021.

ANEXO 2 DO TRAMITE 7

Secretaria de
Políticas para Mulheres,
Infância e Juventude



4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:
- a) O imóvel deverá estar localizado nas áreas de abrangências de Nordeste de Amaralina, Santa Cruz, Vale das Pedrinhas e Chapada do Rio Vermelho;
 - b) O imóvel deverá possuir dimensão mínima de 200m² sendo suficiente para instalação no total 06 (seis) salas, 01 (uma) recepção, 01 (um) banheiro, sendo esses com acessibilidade;
 - c) O imóvel deverá possuir ambiente que permita a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar;
 - d) Deve possuir preferencialmente instalações de divisórias para 06 salas;
 - e) Deverá possuir no mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a alimentação fora da sala privativa;
 - f) Deverá possuir sanitários;
 - g) Deve conter garantia que segue as regulamentações de segurança contra incêndio, devendo ser apresentada documentação de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;
 - h) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
 - i) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
 - j) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, motos, manchas e rachaduras;
 - k) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
 - l) Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável.
 - m) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
 - n) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
 - o) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
 - p) Instalações hidrosanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
 - q) Dispor no mínimo de 01 (uma) vaga de garagem.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 5.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 5.2. A Administração poderá exigir, na fase de julgamento das propostas ou lances, vistoria no imóvel de modo a comprovar a aderência às especificações definidas neste termo de referência, conforme preconiza o Art. 41, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021.
- 5.3. LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

- 6.1. Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, sem qualquer defeito, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.
- 6.2. Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.



ANEXO 2 DO TRAMITE 7

Secretaria de
Políticas para Mulheres,
Infância e Juventude



- 6.3. Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação.
- 6.4. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.
- 6.5. Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;
- 6.6. Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/91;
- 6.7. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;
- 6.8. Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior.

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

- 7.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;
- 7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;
- 7.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, taxa foro e condomínio, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.
- 7.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
- 7.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, nos termos do art. 83, inciso VIII, da lei Municipal nº 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador), mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- 7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

8. BENFEITORIAS:

- 8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;
- 8.2. É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;
- 8.3. Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.
- 8.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 8.5. Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 8.6. As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.
- 8.7. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;
- 8.8. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;



ANEXO 2 DO TRAMITE 7

Secretaria de
Políticas para Mulheres,
Infância e Juventude



8.9. A Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

9.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

9.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através da Gerência Central de Gestão de Contratos – GEDEC/SEMGE, por intermédio da fiscalização sistêmica, acompanhada da Coordenadoria Administrativa – CAD/SPMJ, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021.

9.4. A Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres Infância e Juventude – SPMJ deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Coordenadoria Central de Administração de Imóveis – CAI/SEMGE, para adoção das providências pertinentes.

9.4.1 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados no Diário Oficial do Município.

9.5. A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.

9.6. Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.

9.7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

10.1. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

10.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

10.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis.

10.4. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente mantida no Banco Bradesco S/A, nos termos do Decreto Municipal nº 23.856/2013, salvo as exceções do art. 5º, parágrafo único;

10.5. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

10.6. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

10.7. A contagem do prazo previsto no item 10.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.



ANEXO 2 DO TRAMITE 7

Secretaria de
Políticas para Mulheres,
Infância e Juventude



10.8. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, as certidões de regularidade fiscais exigibilidas no âmbito da habilitação, devidamente atualizadas, e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

10.9. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

11.1. A Administração deverá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme estabelecido no art. 7º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09/05/2024.

11.1.1 Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º

art. 7º ou no § 2º do art. 15 deste Decreto, constatada a inviabilidade de competição, será admitida a contratação direta, por inexigibilidade de licitação;

11.1.2 Na hipótese do resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 15, ou do § 2º do art. 7º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09/05/2024, a contratação deverá ser precedida de procedimento licitatório pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, observado o Decreto Municipal nº 37.611, de 17 de outubro de 2023.

12. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

12.1. A proposta deverá ser apresentada observando o quanto estabelecido no item 4 deste Termo de Referência e poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste termo de referência.

12.2. proposta deverá ser apresentada redigida em papel timbrado do INTERESSADO, em caso de pessoa jurídica, e em papel comum, em caso de pessoa física, por meio mecânico ou informatizado, de forma clara e inequívoca, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência, assinada na última folha e rubricada nas demais pelo seu titular ou representante legal, devidamente identificado, nela constando, obrigatoriamente:

12.2.1 Razão Social, CNPJ, endereço, CEP, telefone/ e-mail e pessoa de contato em caso de pessoa jurídica e em caso de pessoa física, nome completo, CPF, endereço, CEP, telefone/ e-mail e pessoa de contato;

12.2.2 Preços de acordo com os praticados no mercado, em algarismo e por extenso, só reajustáveis na forma da lei, com valores expressos em moeda corrente nacional (R\$). Ocorrendo divergência entre o preço em algarismo e o expresso por extenso, será levado em conta este último;

12.2.3 Data de elaboração da proposta;

12.2.4 As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias, contados da data da sua apresentação.

12.3. A proposta comercial apresentada deverá incluir todas e quaisquer despesas necessárias, tais como: tributos, emolumentos, contribuições sociais, fiscais, parafiscais, devendo o preço ofertado corresponder rigorosamente às especificações do objeto, não cabendo quaisquer reivindicações devidas a erros nessa avaliação, para efeito de solicitar revisão de preços.

12.4. Para a correta elaboração da proposta, deverá o INTERESSADO examinar todos os documentos exigidos neste Termo de Referência, e atender a todas as condições nele contidas.

12.5. A proposta comercial que não estiver em consonância com as exigências deste Termo de Referência, serão desconsideradas julgando-se pela desclassificação.

ANEXO 2 DO TRAMITE 7

Secretaria de
Políticas para Mulheres,
Infância e Juventude



13. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

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

- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- CEIS – Portal da Transparência;
- CADIN;
- Certidão negativa com a Receita Municipal
- Certidão negativa com a Receita Estadual.

14. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

14.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a) Cópia autenticada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;
- b) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- c) Endereço do imóvel;
- b) Número de pavimentos;
- c) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;
- d) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- e) Cópia autenticada do Registro de imóvel;
- f) 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;
- g) plantas baixas dos pavimentos e fachadas.
- e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
- f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros.

15. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

15.1. A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em R\$ 5.507,00 (cinco mil, quinhentos e sete reais) custo anual (12 meses) estimado em **R\$ 66.084,06 (setenta e seis mil, oitenta e quatro reais e seis centavos)**, conforme valores apurados no Estudo Técnico Preliminar e no Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pela Coordenadoria Administrativa – CAD/SPMJ.

ANEXO 2 DO TRAMITE 7

Secretaria de
Políticas para Mulheres,
Infância e Juventude



16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

16.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município.

16.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- a) Gestão/Unidade:
- b) Sub-ação: 134300 Implantação de Novos Conselhos Tutelares;
- c) Fonte de Recursos: 1.501.1 Outros Recursos Não Vinculados - Tesouro;
- d) Elemento de Despesa: 33.90.39 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica.

16.2. Elemento de Despesa: A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

17. DO REAJUSTE

17.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período, conforme Lei nº 8421/2013.

17.1.1. O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da **LOCADORA** junto à SEMGE.

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Coordenadoria Administrativa – CAD da Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Salvador, 05 de julho de 2024.

Elaborado por: Juciene Ferreira dos Santos
Coordenação Administrativa SPMJ
Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ

Autorizado por: Mateus Godinho Simões
Subsecretário SPMJ
Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ

Avenida Estados Unidos, 397 - Edif. Cidade do Salvador, 5º andar - Comércio. CEP: 40.010-020 +55 (71) 3202-7300 / e-mail: gabinete.spmj@salvador.ba.gov.br, CNPJ 13.927.801/0031-64.