



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

DOCUMENTO DE OFICIALIZAÇÃO DE DEMANDA DOD 2023

1. Área Demandante

Setor requisitante	DEPIN
Responsável pela demanda	Ravena Rehin

2. Descrição da Demanda

Objeto da Contratação	Locação de imóvel
-----------------------	-------------------

2.1. Detalhamento do Objeto

Item	Especificação	Quantidade
a.	Locação de imóvel em Guanambi situado na Rua Rio de Janeiro, 71 sala 65 – Centro – Guanambi CEP 46430-000 pelo período de 10 anos	01

3. Valor anual estimado da demanda (anexar ao processo ao menos uma proposta referencial do valor informado)

R\$ 21.600,00

4. Classificação do(s) Objeto(s)

☒ **Serviços:** ☒ Continuado ☐ Não Continuado ☐ Obras ☐ Serv. de Engenharia ☐ **Materiais:** ☐ de Consumo (Almoxarifado) ☐ Permanente (Patrimônio)

5. Motivação de Contratação/ Justificativas

- Reestruturar a Regional, para que possamos obter um local adequado para atendimento aos médicos da região, que acompanhe a identidade visual das demais Delegacias.
- Ampliar e adequar a sede da Delegacia dentro dos parâmetros para imóveis com acessibilidade, de acordo com a NBR 9050 (Acessibilidade a Edificações Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos), além das disposições federais que tratam do tema, as Leis 10.048/2000 e 10.098/2000 e o Decreto 5.296/2004 que regulamenta essas leis.

6. Alinhamento estratégico

Estabelecer canal amplo e de fácil acesso para demandas e esclarecimentos, capilarizar as atividades conselhaias entre as delegacias e garantir infraestrutura física e operacional

7. Resultados a serem alcançados

Tornar a delegacia mais acessível aos jurisdicionados, facilitar o acesso a serviços e padronizar as delegacias regionais.

8. Fonte de recursos

Planejamento orçamentário:	☒ Projetado ☐ Não Projetado (justificar no Item 6 de ausência de projeto)		
Nome do Projeto/ Atividade:	Serviço de Publicidade Legal	Nº:	
Conta Orçamentária:	6.2.2.1.1.33.90.36.005	CC:	32.02.02



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

9. Anexos

- ☐ Projeto / Estudo Técnico Preliminar
☐ Termo de Referência
☒ Pesquisa de preço referencial (fonte do valor estimado)
☐ Outros. Especificar:

10. Equipe de Planejamento da Contratação (Quando houver)

a.
b.

11. Ciente da GERAD

GERAD

12. Assinatura do Demandante

RAVENA ALMEIDA
REHIN:809665515
91

Assinado de forma digital por
RAVENA ALMEIDA
REHIN:80966551591
Dados: 2023.12.06 11:24:25
-03'00'

Ravena Almeida Rehin
DEPIN

13. Autorização (para deliberação da Diretoria)

☐ Autorizo execução de
despesa

☐ Não autorizo execução de
despesa por motivo de

OTAVIO MARAMBAIA
DOS
SANTOS:0565029150
0

Assinado de forma digital
por OTAVIO MARAMBAIA
DOS SANTOS:05650291500
Dados: 2023.12.06 18:46:02
-03'00'

Dr. Raimundo Teixeira
Cons. Tesoureiro

Cons. Otávio Marambaia
Cons. Presidente



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

TERMO DE REFERÊNCIA

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

1. DO OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel na cidade de Guanambi-Ba para sediar a Representação Regional do Centro Sul I.

2. DA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Considerando as mudanças estratégicas do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia (CREMEB), é imperativo buscar um novo imóvel que atenda às novas demandas e objetivos institucionais. A busca por uma nova sede é motivada pela necessidade de oferecer uma visibilidade mais efetiva, assegurar acessibilidade, proporcionar estacionamento adequado e situar-se em uma localização de circulação rotineira de médicos.

O aumento da equipe e a perspectiva de expansão demandam uma sede mais ampla, capaz de acomodar não apenas o atual quadro de funcionários, mas também oferecer espaço para a possível adição de novos membros. Além disso, a escolha de um imóvel com menor custo de reforma é crucial para facilitar a padronização da identidade visual do CREMEB, permitindo uma transição mais suave e eficiente para a nova sede.

Diante desses requisitos, a conclusão da necessidade de buscar um novo imóvel reflete a compreensão de que a infraestrutura física desempenha um papel vital na eficácia e representatividade do CREMEB. O imóvel selecionado deve ser mais do que um espaço funcional; ele deve ser um ponto de referência visível, acessível e adaptado às necessidades em constante evolução do Conselho, contribuindo assim para o fortalecimento de sua missão na promoção da ética e qualidade na prática médica no estado da Bahia.

3. DA ESPECIFICAÇÃO DOS OBJETOS E REQUISITOS PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 3.1 Estacionamento de Fácil Acesso e Capacidade Adequada:

O imóvel em questão oferece um estacionamento de fácil acesso, além de oferecer uma vaga exclusiva para deficientes, atendendo às demandas de nossos jurisdicionados. A capacidade suficiente proporciona comodidade aos visitantes, garantindo uma experiência positiva durante suas interações com a representação regional.

- 3.2 Espaço Físico Amplo e Confortável:



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

A amplitude do espaço físico disponível é crucial para acomodar nossos servidores de maneira confortável e eficiente. Além disso, a disponibilidade de uma sala de reuniões com a privacidade necessária é essencial para a realização de atividades internas e interações com os membros e profissionais da área.

3.3 Melhor Custo-Benefício:

O imóvel citado apresenta-se como a opção de melhor custo-benefício dentre os diversos avaliados na cidade. Sua prontidão para nos receber, sem necessidade de custos adicionais com reformas, torna-o economicamente vantajoso, permitindo a otimização dos recursos disponíveis.

3.4 Localização Estratégica e Adequada:

A localização estratégica, próxima a diversas unidades de saúde, como o LACEN, Policlínica e clínicas de diversas especialidades, confere uma conveniência excepcional. A familiaridade e fácil identificação do local por parte de nossos jurisdicionados são aspectos relevantes para a acessibilidade e visibilidade da representação regional.

4. DAS PROPOSTAS DE PREÇO

- 4.1. As propostas deverão ser elaboradas pelas empresas proponentes, contendo os preços dos serviços a serem executados durante a vigência do contrato;
- 4.2. As propostas de preços deverão contemplar todos os encargos, taxas, tarifas a serem recolhidas a título de impostos federais, estaduais e/ou municipais referentes aos serviços prestados ao Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia.
- 4.3. A responsabilidade do recolhimento dos impostos será da CONTRATANTE, de acordo com a instrução normativa RFB nº 1234, de 11 de janeiro de 2012, que dispõe sobre a retenção de tributos nos pagamentos efetuados pelos órgãos da administração pública federal direta, autarquias e fundações federais, empresas públicas, sociedades de economia mista e demais pessoas jurídicas que menciona a outras pessoas jurídicas pelo fornecimento de bens e serviços.

5. DO PRAZO E VIGÊNCIA

- 5.1. Locação de imóvel pelo prazo de 10 anos, sendo renovado anualmente.

6. DO PAGAMENTO

- 6.1 O pagamento será realizado o pagamento será efetuado na conta corrente do LOCADOR até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento através de Ordem de Pagamento.
- 6.2 O pagamento será creditado em nome da(s) CONTRATADA(s), mediante ordem bancária em conta corrente por ela(s) indicada(s);



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

6.3 Nenhum pagamento será efetuado à contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual, sem que isso gere direito à alteração dos preços, ou de compensação financeira por atraso de pagamento. O CREMEB poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela contratada, conforme este Termo de Referência.

7. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

7.1 O LOCADOR obriga-se a:

7.2 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

7.3 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;

7.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

7.5 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

7.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.7 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.8 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

7.9 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.10 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

7.11 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

7.12 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

7.13 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.14 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como, por exemplo:



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 7.15 obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 7.16 pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 7.17 obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 7.18 indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 7.19 instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 7.20 despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 7.21 constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 7.22 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 7.23 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 7.24 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 7.25 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 7.26 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 7.27 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 7.28 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

- 8.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:
- 8.2 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 8.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 8.4 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 8.5 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 8.6 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições acordadas, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 8.7 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.8 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.9 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.10 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 8.11 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.12 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 8.13 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- 8.14 salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- 8.15 consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 8.16 limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- 8.17 manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- 8.18 manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- 8.19 manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- 8.20 pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 8.21 rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 8.22 reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 8.23 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 8.24 Nota explicativa: outras despesas de consumo, como fornecimento de gás e prêmio de seguro contra fogo, podem ficar sob a responsabilidade do Locatário conforme as necessidades peculiares e as especificações da locação e do imóvel
- 8.25 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
- 8.26 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.
- 8.27 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- 8.28 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;
- 8.29 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, permitem o exercício do direito de retenção;
- 8.30 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 8.31 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 8.32 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;
- 8.33 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 8.34 O LOCATÁRIO fica, desde já, expressamente autorizado a realizar, à sua custa e sob sua responsabilidade no imóvel locado, as obras e benfeitorias que julgar de sua conveniência desde que não afete a solidez e segurança do prédio, podendo inclusive construir paredes divisórias, estabelecer comunicação da forma que lhe for conveniente, fechar vãos, modificar pisos, instalar letreiros, cartazes e painéis (luminosos ou não), sendo certo que, as benfeitorias executadas ficarão incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO, o direito de retenção ou indenização pelas mesmas.



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 8.35 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 8.36 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.
- 8.37 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

9. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS.

- 9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.
- 9.1.2. O fiscal do contrato 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.
- 9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.
- 9.1.4. 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.
- 9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.
- 9.1.6. Solicitar às CONTRATADA(s) e seus prepostos, ou obter da Administração, tempestivamente, todas as providências necessárias ao bom andamento deste Contrato e anexar aos autos do processo correspondente cópia dos documentos escritos que comprovam essas solicitações de providências.
- 9.1.7. Acompanhar os serviços executados e indicar as ocorrências de indisponibilidade dos serviços contratados.



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

9.1.8. Encaminhar à Tesouraria os documentos que relacionem as importâncias relativas a multas aplicadas às CONTRATADA(S), bem como os referentes a pagamentos.

10. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. Advertência em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b.1. Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

Nota explicativa: Os percentuais fixados para a multa moratória e compensatória deverão levar em consideração as disposições da Lei n. 14.133/21. Competirá ao órgão/entidade contratante fixar os percentuais, conforme riscos envolvidos, princípios jurídico-administrativos, mormente a proporcionalidade, e as práticas de mercado.

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

l. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.
- d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:
 - I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
 - II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
 - III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
 - V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013
- 10.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
 - 10.3.1.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 10.3.1.2. as peculiaridades do caso concreto;
 - 10.3.1.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 10.3.1.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 10.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.
- 10.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do CREMEB, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 10.6. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E CENTRO DE CUSTO

- 11.1 As despesas decorrentes da aquisição do objeto desta Licitação correrão à conta dos recursos constantes do seguinte Elemento: 6.2.2.1.1.33.90.36.005 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
- 11.2 Centro de Custo: 32.02



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

Salvador, 05 de janeiro de 2023.

RAVENA ALMEIDA
REHIN:809665515
91

Assinado de forma digital
por RAVENA ALMEIDA
REHIN:80966551591
Dados: 2024.01.05
16:04:41 -03'00'

Ravena Almeida Rehin
Coordenadora do Departamento do Interior - DEPIN
Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia – CREMEB



PROPOSTA DE ALUGUEL

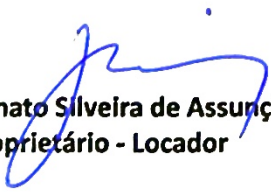
Aluguel de imóvel comercial situado na Rua Rio de Janeiro, número 71, sala 65, andar térreo, Centro, Guanambi-BA. O endereço está situado em área de grande concentração de clínicas públicas e particulares, próximo a uma praça com grande número de vagas de estacionamento e está sendo instalada uma vaga exclusiva para deficientes físicos em frente ao mesmo.

O imóvel possui área útil de 60 metros quadrados, divididos em uma sala privativa, uma sala de recepções, uma copa com pia e armários, dois banheiros, sendo um adaptado para pessoas com necessidades especiais e outro para uso privado pelos funcionários; possui área técnica para instalação de aparelhos de ar condicionado; apresenta **acessibilidade** para cadeirantes e acesso direto ao passeio público.

Valor do Aluguel: R\$: 1800,00 mensais – inclui uso do imóvel para fins comerciais.

Valor do condomínio: R\$: 150,00 mensais – inclui taxa de água e manutenção de áreas comuns.

Obs: O pagamento de IPTU ou quaisquer outros tributos associados ao imóvel é de inteira responsabilidade do locador.



Renato Silveira de Assunção Junior
Proprietário - Locador

Data da emissão: 07/12/2023

Folha: 1

Nº Protocolo: 23.5.000000

131-3

Mapa Comparativo de Preços (PCS-060/2023)

ORDEM	LOTE	QTD.	UN.	SOLICITAÇÃO	709.075.955-53 - RENATO SILVEIRA DE ASSUNCAO JU					Média
1		12	Meses	Locação de Imóvel	1.800,0000					1.800,0000
					21.600,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	21.600,0000
Valor Total Global dos Itens por Fornecedor					21.600,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	21.600,0000
Valor Total dos Itens por Fornecedor Vencedor					0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
					Validade da Proposta	31/12/2023				
					Prazo Entrega (dias)					
					Condições					
					Frete	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					Forma Pagamento					
					Valor Total Aquisição (exceto frete)	0,0000				

Observação:

Locação de imóvel em Guanambi situado na Rua Rio de Janeiro, 71 sala 65 – Centro – Guanambi CEP 46430-000 pelo período de 10 anos.

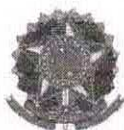
Justificativa:

Aluguel de novo imóvel em Guanambi para reestruturar a Regional e obter um local adequado para atendimento aos médicos da região, que acompanhe a identidade visual das demais representações

 CREMEB CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA 14.855.787/0001-88	Nota de empenho 118	Exercício 2024
Número: 118 Tipo: Ordinário	Processo: PCS-060/2023 Modalidade Contratada: Inexigibilidade de licitação	Emissão: 10/01/2024

Elemento de Despesa: 6.2.2.1.1.33.90.39.002 - CONDOMÍNIOS E TAXAS CORRELATAS		
Favorecido		
Nome: RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR		
Endereço:		
Bairro:	Cidade/UF:	
CEP:	Telefone:	
Inscrição Municipal:	RG/Inscrição Estadual:	
CNPJ/CPF 709.075.955-53	Dados Bancários	
	Banco: 001	Conta: 3545 - 9
	Agência: 923 - 7	
Valor: 1.800,00		
Mil e Oitocentos Reais		
Histórico:		
Valor empenhado a RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR, referente ao SEI 23.5.000000131-3 - Locação de imóvel, com condomínio, para instalação da RR do Centro Sul I-Sede em Guanambi, com valor de aluguel mensal de R\$ 1.800,00 e o Condomínio no valor mensal de R\$ 150,00., solicitado pela DEPARTAMENTO DO INTERIOR, sendo valor anual-Locação=R\$ 21.600,00 e Condomínio= R\$ 1.800,00		
Centros de Custos		
		Valor
32.02 - REPRESENTAÇÕES REGIONAIS - RR		1.800,00
		Saldo
		1.800,00
Total		1.800,00
Saldo Anterior	Valor do Empenho	Saldo Atual da Conta
2.802,44	1.800,00	1.002,44

 CREMEB CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA 14.855.787/0001-88	Nota de empenho 119	Exercício 2024
Número: 119 Tipo: Ordinário	Processo: PCS-060/2023 Modalidade Contratada: Inexigibilidade de licitação	Emissão: 10/01/2024
Elemento de Despesa: 6.2.2.1.1.33.90.36.005 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS		
Favorecido Nome: RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR Endereço: Bairro: Cidade/UF: CEP: Telefone: Inscrição Municipal: RG/Inscrição Estadual:		
CNPJ/CPF 709.075.955-53	Dados Bancários Banco: 001 Conta: 3545 - 9 Agência: 923 - 7	
Valor: 21.600,00 Vinte e Um Mil e Seiscentos Reais		
Histórico: Valor empenhado a RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR, referente ao SEI 23.5.000000131-3 - Locação de imóvel, com condomínio, para instalação da RR do Centro Sul I-Sede em Guanambi, com valor de aluguel mensal de R\$ 1.800,00 e o Condomínio no valor mensal de R\$ 150,00., solicitado pela DEPARTAMENTO DO INTERIOR, sendo valor anual-Locação=R\$ 21.600,00 e Condomínio= R\$ 1.800,00		
Centros de Custos 32.02 - REPRESENTAÇÕES REGIONAIS - RR		Valor 21.600,00 Saldo 21.600,00
Total		21.600,00
Saldo Anterior 32.187,20	Valor do Empenho 21.600,00	Saldo Atual da Conta 10.587,20



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado a pessoa física **RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR**, inscrito no CPF nº 709.***.***-53, RG 665****17 SSP/BA, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado na Rua Eurico Dutra, nº 87, Centro, Guanambi/BA, CEP 46.430-000, de agora em diante denominado **LOCADOR**, e de outro lado **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA**, autarquia federal, inscrita no CNPJ: 14.855.787/0001-88, com sede na Rua Guadalajara, nº 175, Bairro: Barra, Salvador-Bahia, neste ato representado pelo seu Presidente Cons. Otávio Marambaia dos Santos, brasileiro, casado, médico, CRM 4.686, inscrito no CPF sob o nº ***.502.915-**, neste ato denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, resolvem firmar o presente contrato de locação para fins não residenciais, que se regerá pela Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991, bem como pelas normas gerais instituídas pela Lei 14.133/21.

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo PCS 060/2023, sendo autorizado pelo Presidente, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel não residencial localizado no endereço Rua Rio de Janeiro, nº 71, sala 65, Centro, CEP 46.430-000, município de Guanambi/BA, objeto da matrícula nº R.33.Av.6-M/10.919, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guanambi/BA, para abrigar as instalações da Representação Regional do Centro Sul I, em Guanambi do Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

- 2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- 2.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.9 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- 2.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.11 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.12 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.13 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como, por exemplo:
 - a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.14 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.17 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.18 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 2.1.19 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- 2.1.20 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

3.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições acordadas, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 3.1.12 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
 - a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;





CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13 Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

Nota explicativa: outras despesas de consumo, como fornecimento de gás e prêmio de seguro contra fogo, podem ficar sob a responsabilidade do Locatário conforme as necessidades peculiares e as especificações da locação e do imóvel

3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 **As benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO,



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O LOCATÁRIO fica, desde já, expressamente autorizado a realizar, à sua custa e sob sua responsabilidade no imóvel locado, as obras e benfeitorias que julgar de sua conveniência desde que não afete a solidez e segurança do prédio, podendo inclusive construir paredes divisórias, estabelecer comunicação da forma que lhe for conveniente, fechar vãos, modificar pisos, instalar letreiros, cartazes e painéis (luminosos ou não), sendo certo que, as benfeitorias executadas ficarão incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO, o direito de retenção ou indenização pelas mesmas.

4.5 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.6 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.7 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.

5.1 O prazo inicial do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar do dia 10 de janeiro de 2024, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 10 (dez) anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

5.1.1 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

5.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da assinatura do contrato, condicionada a entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.

- 6.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)**, e, a título de taxa condominial, o valor mensal de **R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)** com pagamento a ser realizado na data de vencimento estipulado pela administração do condomínio, perfazendo um valor total anual de **R\$ 23.400,00 (vinte e três mil e quatrocentos reais)**; incluído neste valor a taxa condominial e a taxa de água, conforme proposta do LOCADOR.
- 6.2 O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.
- 6.2.1 Os pagamentos deverão ser feitos na Agência nº 0923-7, Conta Corrente: 3545-9 Banco do Brasil (001), conforme indicação do LOCADOR.
- 6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.
- 6.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.
- 6.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.
- 6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 6.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.

- 7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGP-M (FGV), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária Elemento: Locação Imóveis: 6.2.2.1.1.33.90.36.005 - Centro de Custo: 32.02.

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2 O fiscal do contrato anotar 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.

9.1.3 A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4 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.

9.1.5 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou

Assinado: Aline
[Assinatura]



CREMEB

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b.1. Moratória de **0,5%** (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

Nota explicativa: Os percentuais fixados para a multa moratória e compensatória deverão levar em consideração as disposições da Lei n. 14.133/21. Competirá ao órgão/entidade contratante fixar os percentuais, conforme riscos envolvidos, princípios jurídico-administrativos, mormente a proporcionalidade, e as práticas de mercado.

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;





CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2 Na aplicação das sanções serão considerados:

I. a natureza e a gravidade da infração cometida;

II. as peculiaridades do caso concreto;

III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

10.3 As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do CREMEB, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

10.4 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

11.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.2 Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, 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;

11.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) valor mensal do aluguel, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.2.2 Não caberá ao LOCATÁRIO pagamento de multa ou qualquer tipo de penalidade na hipótese de constatada qualquer tipo de irregularidade referente ao imóvel.

11.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel



locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3 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.**

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5 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.

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

13.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

13.2 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, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO.

14.1 As partes elegem o Foro da Justiça Federal, em Salvador - BA, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

14.2 Por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento o LOCADOR e o LOCATÁRIO, em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas, para um só fim de direito.

Salvador, ____ de ____ de 2023.

Pelo LOCATÁRIO:

OTAVIO MARAMBAIA
DOS
SANTOS:05650291500

Assinado de forma digital por
OTAVIO MARAMBAIA DOS
SANTOS:05650291500
Dados: 2024.01.10 10:12:50
-03'00'

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA
Otávio Marambaia dos Santos - Presidente
LOCATÁRIO

Pelo LOCADOR:



Documento assinado digitalmente

RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR
Data: 09/01/2024 17:48:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR
LOCADOR

Testemunhas:

Testemunha 1

IOLANDA
EVANGELISTA
RAUH:19448147520

Assinado de forma digital por
IOLANDA EVANGELISTA
RAUH:19448147520
Dados: 2024.01.10 11:11:32 -03'00'

Testemunha 2 CARLOS MENDES
DE OLIVEIRA
FILHO:91645611515

Assinado de forma digital por
CARLOS MENDES DE OLIVEIRA
FILHO:91645611515
Dados: 2024.01.10 11:13:22
-03'00'



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

COMUNICAÇÃO INTERNA Nº 008/2024

Salvador, 08 de janeiro de 2024.

REF. PCS-060/2023

SEI Nº 23.5.000000131-3

À

DIRETORIA

Cons. Otávio Marambaia dos Santos

Assunto: **Solicitação de homologação de processo de Inexigibilidade De Licitação.**

Exmos. Srs. Presidente / Tesoureiro,

Solicitamos autorização da Diretoria deste CREMEB, para contratação da pessoa física **RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR**, inscrita no **CPF sob nº 709.***.***-53**, através de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, com a finalidade de firmar contrato para **locação de bem imóvel para funcionamento da Representação Regional do Centro Sul I**, no município de Guanambi-BA.

As razões e justificativas para contratação dos serviços ora demandados foram devidamente apontadas no documento de oficialização da demanda e na comunicação do setor demandante (DEPIN – Departamento do Interior). **A locação do imóvel se dará pelo prazo de 12 (doze) meses, com possibilidade de renovação por igual período. O valor mensal a ser pago será de R\$ 1.950,00 (mil e oitocentos reais), sendo R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) referente ao aluguel e R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) referente a taxa do condomínio, que inclui taxa de água e manutenção de áreas comuns, perfazendo o valor total anual de R\$ 23.400,00 (vinte e três mil e quatrocentos reais).**

A Assessoria Jurídica foi consultada acerca da pertinência da contratação através de Inexigibilidade de Licitação, nos moldes do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, tendo se manifestado favoravelmente.

O valor de locação do imóvel foi o mais baixo em nossas pesquisas no mercado local, além de justifica-se pelo fato do imóvel escolhido apresentar as melhores condições de localização e acessibilidade entre os imóveis pesquisados na região conforme justificativa do setor demandante anexado no processo.

À Diretoria para análise, aprovação ou considerações.

Atenciosamente,

CARLOS MENDES DE
OLIVEIRA FILHO/91645611515

Assinado de forma digital por CARLOS
MENDES DE OLIVEIRA FILHO/91645611515
Dados: 2024.01.09 18:16:59 -03'00'

Carlos Mendes

Departamento de Compras - DECOMP



CREMEB
CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

HOMOLOGAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Diante do quanto exposto por meio da **C.I. de nº 008/2024**, por considerar que os termos do processo de compras nº **PCS-060/2023** estão em consonância com o Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, homologamos a contratação através de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** da pessoa física **RENATO SILVEIRA DE ASSUNÇÃO JÚNIOR**, inscrita no **CPF sob nº 709.***.***-53**, com a finalidade de firmar contrato para locação de bem imóvel, com taxas condominial e de água inclusas, para funcionamento da nova Delegacia Regional do Centro Sul I da Bahia, no município de Guanambi/Ba, pelo valor mensal, de **R\$ 1.950,00 (mil e oitocentos reais)**, sendo **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) referente ao aluguel e R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)** referente a taxa do condomínio, que inclui taxa de água e manutenção de áreas comuns, perfazendo o **valor total anual de R\$ 23.400,00 (vinte e três mil e quatrocentos reais)**.

Salvador-BA.

OTAVIO MARAMBAIA
DOS
SANTOS:05650291500

Assinado de forma digital
por OTAVIO MARAMBAIA
DOS SANTOS:05650291500
Dados: 2024.01.10 10:11:40
-03'00'

Cons. Otávio Marambaia dos Santos
Presidente

RAIMUNDO
TEIXEIRA DA
COSTA:06189296
572

Assinado de forma digital
por RAIMUNDO TEIXEIRA
DA COSTA:06189296572
Dados: 2024.01.22
16:59:01 -03'00'

Cons. Raimundo Teixeira da Costa
Tesoureiro