



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

