SISTEMA Creci/Crecon
CRECI-BA
CONSELHO REGIONAL DE CARREIRAS E SERVIÇOS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

- 1.1. Aquisição IMÓVEL no Município de Feira de Santana - BA, em via pavimentada e com iluminação pública, com disponibilidade de energia elétrica, água encanada e coleta de lixo regular.
- 1.2. O imóvel pode ser lote ou casa construída em terreno de no mínimo 300m².
- 1.3. Deve estar localizado na proximidade de centros comerciais e ter facilidade de estacionamento nas proximidades.
- 1.4. A área do terreno deve possibilitar a construção térrea de, aproximadamente, 240m², conforme legislação urbanística pertinente;
- 1.5. Estar em área do PDDU que possibilite a construção acima citada e permita também o uso pretendido: Sede de Delegacia Regional de Feira de Santana – CRECI/BA;
- 1.6. É imprescindível que não haja nenhum impedimento ambiental. A existência de tais restrições poderá inviabilizar o desenvolvimento do projeto pretendido.
- 1.7. A documentação do imóvel e dos vendedores deve estar regular, de forma que o bem possa ser adquirido com toda segurança jurídica.

2. MOTIVAÇÃO/JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justifica-se a presente aquisição em razão da estabilidade e segurança: Ao adquirir um imóvel próprio, garantirá estabilidade e segurança para as atividades do Conselho Profissional a longo prazo, evitando oscilações e potenciais problemas relacionados a aluguéis e contratos de locação.
- 2.2. A aquisição de um imóvel representa um investimento a longo prazo, proporcionando economia em comparação com os custos contínuos de aluguel.
- 2.3. Um imóvel próprio dará mais autonomia para personalizar e adaptar as instalações de acordo com as necessidades específicas do Conselho Profissional, o que pode resultar em ambientes mais eficientes e adequados para o desenvolvimento das atividades no município de Feira de Santana.



SISTEMA COFECI-CRECI

CRECI-BA

UNIDADE REGIONAL DE COMPRAS DE IMÓVELS - IPASBA

3. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL A SER OFERTADO

3.1 Tendo em vista o entendimento pacificado pelo TCU, para regular tramitação do processo de aquisição de imóvel para uso institucional por meio de inexigibilidade (art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021) é necessário o prévio chamamento público, em respeito ao princípio da publicidade, previsto no art. 37, caput, da Constituição Federal.

3.2 São condições mínimas exigidas nas propostas apresentadas pelos ofertantes do Chamamento Público, as que contemplem as seguintes características:

a) Da localização:

a.1. O imóvel ofertado deverá estar localizado na zona urbana no município de Feira de Santana, devendo possuir todas as vias de acesso pavimentadas, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte coletivo e transportes não motorizados e estar próximo de estabelecimentos comerciais, como, também, estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, lógica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

b) Das condições gerais do imóvel:

b.1. O imóvel deverá estar inteiramente regularizado. Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.

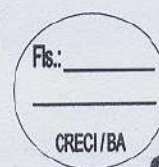
b.2. O imóvel ofertado deverá atender todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor. Sobre o imóvel, não poderão, igualmente, recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.

b.3. Os imóveis ofertados devem estar em condições que permitam o seu recebimento total pelo CRECI-BA ainda no exercício financeiro de 2024, a permitir a realização das medidas administrativas necessárias, inclusive de transferência de propriedade, com os devidos registros nos cartórios competentes, dentre outras, a permitir a realização do pagamento neste mesmo ano de 2024.

c) Redes elétrica e lógica.

c.1. No local em que o imóvel se localiza deve haver infraestrutura apropriada para rede elétrica estabilizada, lógica e de telefonia.

3.3 A justificativa acima apresentada, bem como o descritivo do objeto pretendido, encontram-se amparados no disposto do art. 74, V, da lei 14.133/2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991, tendo em vista o intuito de aquisição do sobredito imóvel para o atendimento



SISTEMA COFEPE-CRECI

CRECI-BA

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - SP/BAHIA

das finalidades precípuas do CRECI-BA, cuja escolha está condicionada às necessidades de instalação e localização.

4. CONDIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA DE AQUISIÇÃO

4.1 A proposta deverá conter:

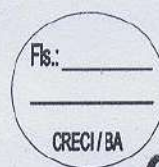
- a) Identificação do Proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- b) Descrição detalhada do imóvel ou lote, localização (com ponto de referência) e etc;
- c) Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;
- d) Valor;
- e) Fotos;
- f) Além dos itens acima, poderão, a critério da Administração, bem como levando em consideração o interesse público na avaliação das propostas recebidas, ser solicitados, de forma prévia a escolha da proposta selecionada, novos documentos.
- g) A validade das propostas deverá ser garantida no mínimo de 120 dias, contados da data da entrega da proposta.

5. DA COMPATIBILIDADE DE PREÇO COM O VALOR DE MERCADO E AVALIAÇÃO.

5.1 O artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, estabelece como condição necessária que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Ao prever a possibilidade de inexigibilidade para a aquisição de imóveis, o legislador da Lei nº 14.133/2021 anteviu as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

5.2 Assim, para a regular tramitação do processo de aquisição, será necessária avaliação prévia, em cumprimento a determinação legal imposta pela lei 14.133/2021.

6. DA ELEIÇÃO DO IMÓVEL



SISTEMA COFECI-CRECI

CRECI-BA

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - BA

6.1 Após a entrega das propostas a comissão de licitação encaminhará cada proposta a Administração deste CRECI-BA que, e se necessário for, visitará os imóveis ofertados para esclarecer eventuais dúvidas. A Comissão de licitação, caso julgue necessário a apresentação de documentação complementar, convocará o(s) participante(s) para apresentar(em) a mesma no prazo de 15 (dez) dias úteis. O imóvel (lote ou imóvel construído) de interesse do CRECI-BA será submetido a avaliação quanto ao atendimento dos requisitos exigidos neste edital pela comissão de licitação e pela Diretoria deste Regional. A avaliação considerará o conjunto de critérios de oportunidades e conveniência para a proposta mais vantajosa ao CRECI-BA. O imóvel será definido baseado nos seguintes requisitos cumulativos: o limite da dotação orçamentária, a menor necessidade de reforma para adaptação adequação do imóvel para cumprir com os requisitos da autarquia, atendimento da qualificação técnica, jurídica e fiscal e avaliação positiva quanto ao atendimento dos requisitos mínimos.

7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

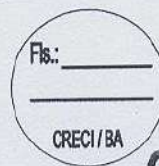
7.1 A aquisição correrá por conta dos recursos da Dotação Orçamentária, atestada pela Assessoria Contábil do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia, conforme o código a seguir transcrito: **6.3.2.1.01.02.003 – DELEGACIA SUB-REGIONAL DE FEIRA DE SANTANA.**

8. DA CONTRATAÇÃO

8.1 A proposta selecionada, será convocada a apresentar a documentação a seguir discriminada, no prazo de 15 dias úteis, a fim de que se possa prosseguir à fase de celebração de opção de compra e, posterior, celebração do negócio jurídico;

Se Pessoa Física:

1. Certidão Negativa do IPTU
2. Certidão Negativa do Cartório de Protesto
3. Certidão Vintenária do imóvel
4. Cópia atualizada da matrícula do imóvel
5. Certidão de Casamento, RG e CPF dos proprietários
6. Certidões negativas Civil e Criminal da Justiça Federal e Estadual



SISTEMA COTECI-CRECI

CRECI-BA

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DA BAHIA

- | |
|--|
| 7. Certidão negativa de Débitos Trabalhistas |
| 8. Certidão negativa de Débitos da Receita Federal |

Se Pessoa Jurídica:

- | |
|---|
| 1. Certidão Negativa da Fazenda Nacional |
| 2. Certidão Negativa da Fazenda Estadual |
| 3. Certidão Negativa de Tributos Municipais |
| 4. Certidão Negativa de Débito junto ao INSS e FGTS |
| 5. Certidão Negativa do IPTU |
| 6. Certidão Negativa do Cartório de Protesto |
| 7. Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal |
| 8. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas |
| 9. Cartão de CNPJ |
| 10. Certidão Negativa de Falências e Concordatas |
| 11. Contrato Social e Aditivos da Empresa |
| 12. Cópia atualizada da matrícula do imóvel |
| 13. Certidão de Propriedade e Negativa de Ônus |

8.2 Após a apresentação de todas as documentações necessárias e comprovando a sua regularidade será convocado/a o/a proprietário/a daquele selecionado, para formalização da opção de compra e, posteriormente do contrato de compra e venda de imóvel e outras avenças, na forma da lei.

8.3 O resultado da seleção deverá ser publicado na imprensa oficial.

8.4 O vendedor, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar a desocupação e processo de transferência da escritura e entrega das certidões de regularidade.

**CRECI-BA**

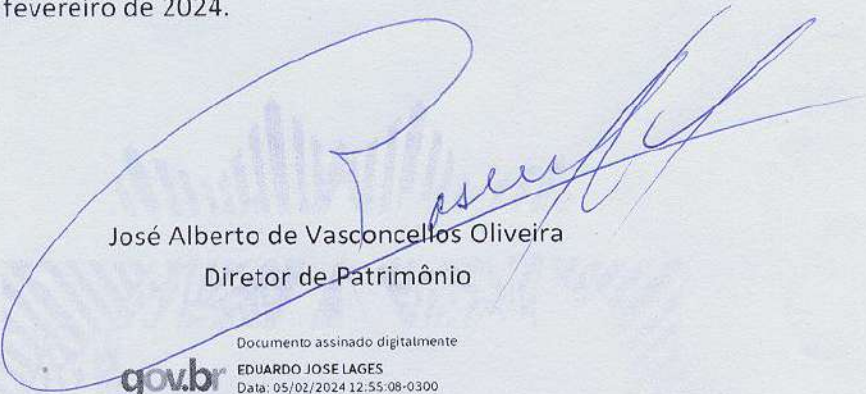
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 1ª REGIÃO

8.5 Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do vendedor junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes, descritas nesse Termo de Referência.

Salvador-BA, 05 de fevereiro de 2024.

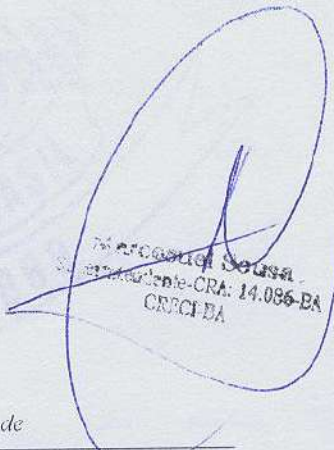
Responsável:

José Alberto de Vasconcellos Oliveira
Diretor de Patrimônio


gov.br

Documento assinado digitalmente
EDUARDO JOSE LAGES
Data: 05/02/2024 12:55:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eduardo Lages
Assessor de Engenharia



05.
02.
24

Marcos de Sousa
Assessor de Engenharia - CRA: 14.086-BA
CRECI-BA