EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2024

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR**, com esteio nas suas atribuições legais, vem através da Comissão Permanente de Licitação – COMPEL, constituída pela Portaria 05/2023 tornar público para conhecimento dos interessados que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**, para instalação do **ALMOXARIFADO CENTRAL**, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento, em conformidade com o Processo Administrativo n.º 1284/2024 e na forma estabelecida neste Edital e seus Anexos.

1. REGÊNCIA LEGAL

1.1. Os procedimentos do presente chamamento público serão regidos pela Lei nº14.133/2021, Decreto nº 38.541/2024, Lei Municipal nº 7.186/2006 e demais normas e regulamentações aplicáveis à espécie.

2. OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente Edital de Chamamento Público, a locação de imóvel urbano não residencial, para instalação do **ALMOXARIFADO CENTRAL DA CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR – CMS,** destinado ao recebimento, armazenamento, controle, gestão e distribuição dos estoques de materiais, produtos, equipamentos e insumos utilizados nas operações administrativas da CMS.

2.2. **NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

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

b) O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. art. 32 do Decreto Municipal n° 38.541 de 09 de maio de 2024.

2.3. **A descrição das características necessárias do imóvel a ser locado através deste Chamamento Público se encontra detalhada no Termo de Referência - Processo nº1284/2024 – Anexo V deste Edital.**

3. RETIRADA DO EDITAL

3.1. O Edital estará disponível, a partir da data de sua publicação, através do *site* **www.cms.ba.gov.br e Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.**

4. ENDEREÇO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

4.1. Os interessados deverão apresentar os documentos no dia e no horário indicados no *subitem 8.5*

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes do presente Termo de Referência correrão à conta dos recursos orçamentários, consignados na Lei Orçamentária deste exercício para a Câmara Municipal de Salvador.

6. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

6.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

a) O imóvel deverá perfazer uma área útil total entre **400m2** (quatrocentos metros quadrados) a **500m2** (quinhentos metros quadrados), já inclusas as quotas que lhes correspondem nas partes comuns, e sem necessidade de reformas; com banheiros masculino e feminino, ou banheiros comunitários.

b) O imóvel poderá ser conjugado ou não, dando- se, porém, preferência aos últimos; o imóvel preferencialmente deverá estar situado num raio de até **3Km** (três quilometro) do Paço Municipal de Salvador e ed. Rio Lima.

c) A distância máxima estipulada se da por conta da dificuldade do deslocamento do pessoal do setor de Patrimônio nos momentos de receber novos bens e transferir os bens dos prédios da CMS para o imóvel e vice versa. Essa movimentação envolve diversos setores administrativos da CMS como transporte, Serviços gerais e o Patrimônio.

d) O preço apresentado não deve englobar por parte do locador o pagamento de imposto predial urbano, tendo em vista tratar-se de futura contratação com o Poder Legislativo Municipal, ressaltando desde já que para a isenção do IPTU deverá o proprietário requerê-la perante a SEFAZ/SSA.

e) Deverá estar incluso no aluguel o serviço de segurança com alarme e câmeras filmadoras com gravação e backup.

f) Deverá possuir no mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a alimentação fora da sala privativa;

g) Deverá possuir sanitários;

h) Deve conter garantia que segue as regulamentações de segurança contra incêndio, devendo ser apresentado documentação de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;

i) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

j) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

k) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

l) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

m) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

n) Instalações hidros sanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.

o) Dispor de no mínimo 01(uma)vaga de garagem.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. Serão adotados como critérios para a seleção da proposta a que for mais vantajosa para a Câmara Municipal de Salvador, no que diz respeito ao valor proposto pela locação, como também avaliação do Estudo de Leiaute do imóvel apresentado. Conforme critérios estabelecidos no art. 14º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.

7.2. A Administração deverá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme estabelecido no art. 7°

do Decreto Municipal n° 38.541 de 09/05/2024.

7.3. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º art. 7º ou no § 2º do art. 15 deste Decreto, constatada a inviabilidade de competição, será admitida a contratação direta, por inexigibilidade de licitação;

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

8. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

8.1. A proposta deverá ser apresentada observando o quanto estabelecido no item 8.5 abaixo e poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas no Termo de referência.

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

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

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

B. Data de elaboração da proposta;

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

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

D. Deverão ser discriminados os custos indiretos da locação, não compreendidos no valor do aluguel, como taxas condominiais, foros e outras despesas eventualmente assumidas pela Administração Pública na condição de locatária

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

8.4 O **valor mensal** da proposta deverá obedecer ao limite preferencial de 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, estabelecido pelo art. 34 do Decreto municipal nº 38.541/202.

8.4.1 Caso o valor proposto para o aluguel ultrapasse o limite, deverá ser elaborada a exposição de motivos, com devida justificativa e comprovação da imprescindibilidade da locação pretendida.

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

8.6 As propostas serão recebidas das **08:00 horas até às 17:00 horas, horário de Brasília, do dia 23/08/2024**, exclusivamente através do formulário a seguir: https://forms.gle/mxCpHSTbFiQb8tu59.

8.7 Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites constantes do item 8.5 acima.

8.8 Quaisquer esclarecimentos podem ser realizados através de e-mail no endereço compelcms@cms.ba.gov.br ou através de telefone (71) 3320- 0421.

8.9 Os proponentes poderã poderão demonstrar as adaptações a serem realizadas às suas expensas para atendimento das necessidades da Câmara Municipal de Salvador, que serão avaliadas na fase de Estudo de Leiaute, em obediência ao art. 9º, parágrafo único, do Decreto municipal nº 38.541/2024.

9 DOCUMENTAÇÃO

9.1. Os documentos necessários ao chamamento público deverão estar com prazo vigente, à exceção daqueles que, por sua natureza, não contenham validade, podendo ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por tabelião de notas ou por servidor da unidade que realizará o credenciamento, à vista dos originais, ou publicação em órgãos da imprensa oficial.

9.1.1 As certidões valerão nos prazos que lhes são próprios e, inexistindo esse prazo, reputar-se-ão válidas por 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.

9.2. **As certidões extraídas pela internet somente terão validade se confirmada sua autenticidade.**

9.3. No ato da inscrição, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, além dos documentos relativos à Regularidade Jurídica, Regularidade Fiscal, Qualificação Técnica e Qualificação Econômica, os seguintes documentos:

A. Declaração de inexistência de fato impeditivo da participação no Chamamento Público - Anexo I do Edital.

10 CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

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

a) Comprovante de inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, no caso de empresário;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado, no caso de sociedades por ações, de documentos de eleição de seus administradores;

c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova da diretoria em exercício;

d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País;

e) Ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir

f) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

g) Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), em se tratando de pesssoa física;

h) Certidão de Regularidade do FGTS;

i) Certidão negativa de Débito com o INSS;

j) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

k) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

l) CADIN Municipal;

m) Certidão negativa com a Receita Municipal;

n) Certidão negativa com a Receita Estadual;

o) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis); e

p) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep).

11 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

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

a) Cópia autênticada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

b) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

c) Endereço do imóvel;

d) Número de pavimentos;

e) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;

f) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);

g) Cópia autenticada do Registro de imóvel;

h) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;

i) Plantas baixas dos pavimentos e fachadas.

j) Habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

k) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros.

12 ANÁLISE E JULGAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

12.1. A **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COMPEL** efetuará a análise e julgamento da documentação e emitirá parecer conclusivo relacionando a(s) empresa(s)

declarada(s) apta(s) para execução dos serviços.

12.2. Serão inabilitados os interessados:

12.2.1 que, por qualquer motivo, estejam declarados inidôneos ou punidos com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração Pública, Direta ou Indireta, Federal, Estadual ou Municipal, desde que o ato tenha sido publicado no Diário Oficial da União, do Estado ou do Município, pelo Órgão que o expediu;

12.2.2 inadimplentes com as obrigações assumidas junto ao órgão fiscalizador da classe ou que possuam qualquer nota desabonadora emitida pelo mesmo;

12.2.3 que deixarem de apresentar qualquer documentação obrigatória exigida no Edital.

12.2.3.1 Caso alguma operadora não tenha apresentado os documentos exigidos no item 10 deste Edital, poderá fazê-lo até a data prevista para a assinatura do instrumento contratual, bastando, para tanto, na data prevista para a sessão de recebimento e abertura dos envelopes, apresentar declaração se comprometendo ao cumprimento da exigência na forma aqui prevista.

12.2.3.2 O resultado do julgamento será publicado no Diário Oficial do Legislativo (DOL).

13 DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

13.1 Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

13.2 A Administração poderá exigir, na fase de julgamento das propostas ou lances, vistoria no imóvel de modo a comprovar a aderência às especificações definidas neste termo de referência.

13.3 LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

14 DAS BENFEITORIAS

14.1 O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;

14.2 É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;

14.3 Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.

14.4 As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

14.5 Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

14.6 As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

14.7 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;

14.8 Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;

14.9 A **CMS**, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demostrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

15 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

15.1 Os critérios de medição e pagamento ocorrerão em conformidade com a **CLÁUSULA SÉTIMA- DO PAGAMENTO**, pertencente ao **ANEXO IV- MINUTA DO CONTRATO** do presente Edital**.**

16 VIGÊNCIA CONTRATUAL E REAJUSTE

16.1 O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. art. 32 do Decreto Municipal n° 38.541 de 09 de maio de 2024.

16.2 O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. A

periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período, conforme Lei n° 8421/2013.

16.2.1.1 O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da LOCADORA junto à CMS.

17 PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

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

18 ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO POR M²

18.1 A locação do imóvel tem um custo mensal por metro quadrado estimado em R$ 38,01 (trinta e oito reais e um centavo), conforme valores apurados no Estudo Técnico Preliminar e no Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pela Supervisão de Análise e Aquisições.

19 DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 O presente chamamento público não importa necessariamente em contratação, podendo a **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR** revogá-lo, no todo ou em parte, por razões de interesse público, derivado de fato superveniente comprovado ou anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação mediante ato escrito e fundamentado publicado no Diário Oficial do Legislativo (DOL), para conhecimento dos participantes.

19.2 A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, e se já tiver sido credenciado, a imediata rescisão do Contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

19.3 poderão ser admitidos erros de natureza formal, desde que não comprometam o interesse público.

19.4 É facultado à COMPEL, durante a análise dos documentos habilitatórios, promover diligências com vistas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, relativas aos documentos exigidos e elencados no item 9 deste Edital.

19.5 Os proponentes instados a prestar esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo de 48 (quarenta e oito) horas ou no determinado pela COMPEL, sob pena de

desclassificação/inabilitação.

19.6 O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará no afastamento do proponente, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta.

19.7 As decisões referentes a este processo de chamamento público, inclusive o resultado final, poderão ser comunicadas aos proponentes por qualquer meio que comprove o recebimento ou, ainda, mediante publicação no Diário Oficial do Legislativo (DOL).

19.8 São de responsabilidade exclusiva da proponente as informações relativas a endereço, telefone e fax, bem como a respectiva modificação no curso do credenciamento ou de sua contratação, dando-se por intimada em caso de eventual tentativa frustrada de comunicação.

19.9 Os casos omissos no Termo de Referência serão resolvidos pela DIRETORIA GERAL, em articulação com a COMPEL, com base na legislação vigente.

19.10 A participação do proponente neste chamamento público implica em aceitação de todos os termos deste Edital.

19.11 Fica designado o foro da Cidade do Salvador, Capital do Estado da Bahia – Brasil, para julgamento de quaisquer questões judiciais resultante deste Edital, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

20 ANEXOS DO EDITAL

20.1 Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXOS:
I – Declaração de inexistência de fato impeditivo
II - Declaração de atendimento ao Inciso XXXIII do art. 7º da CF
III- Dados para assinatura do Contrato
IV- Minuta de Contrato
V- Termo de Referência

Salvador, 19 de agosto de 2024

ADRIANO MOTTA GALLO
DIRETOR GERAL/ CMS

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO

Para fins de participação no Chamamento Público – CMS nº 2/2024, a (nome da empresa), CNPJ nº , _____ sediada (endereço completo), declara, sob as penas da lei que, até a presente data inexiste(m) fato(s) impeditivos para a sua habilitação, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data

Nome e identificação do declarante

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO INCISO XXXIII DO ART. 7.º DA CONSTITUIÇÃO

Declaramos, para os fins do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal de 1988 e no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14133/2021, acrescido pela Lei n.º 9.854/99, que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e em qualquer trabalho menores de 16 (dezesseis) anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz?

( ) SIM ( ) NÃO

Ressalva: emprega menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz ( ).

Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima.

Salvador,____ de____de____.

Proponente interessado

ANEXO III

DADOS PARA ASSINATURA DO CONTRATO

NOME:

CÉDULA DE IDENTIDADE Nº

ÓRGÃO EMISSOR:

CPF Nº

ENDEREÇO COMPLETO DA PESSOA JURÍDICA:

Salvador,____ de____de___

_____

Assinatura e Carimbo

OBS.: Informar acima os dados do responsável pela assinatura do futuro Contrato.

ANEXO IV

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR** E A **XXX.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.674.402/0001-86, com sede à Praça Thomé de Souza, s/nº, Nesta Capital, CEP nº 40.020-010, neste ato representada por seu Presidente, o Excelentíssimo Senhor Vereador **CARLOS DA SILVA MUNIZ**, com eleição e posse conforme DOL nº 6.182, Ano XXXI, p. 07, datado de 11/04/2022, e DOL nº 6.368, Ano XXXII, p. 05, datado de 28/12/2022, devidamente autorizado pelo art. 35, I e XIX, da Resolução nº 910/1991, publicada no DOM de 16 e 17/05/1991, doravante denominada **LOCATÁRIA** e, do outro lado, a empresa **XXX**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o **Nº XXX,** com sede à **XXX**, CEP nº **XXX**, neste ato representada pelo(a) **XXX**, portador(a) da cédula de identidade nº **XXX**, expedida pela **XXX**, inscrito(a) no CPF sob o nº **XXX**, residente e domiciliado(a) na **XXX**, CEP nº **XXX**, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar este **CONTRATO DE XXXXXXX**, resultante do Chamamento Público nº 02/2024 e do(a) modalidade licitatória **XXX** nº XX/XXXX, consoante instrução do Processo Administrativo CMS nº 1.284/2024, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal 3.8541 de maio de 2024, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas, além daquelas constantes no Termo de Referência.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço **XXX**, objeto da matrícula n° **XXX**, do **XXX** ° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA, para armazenar os bens móveis adquiridos para posterior alocação nos setores da **LOCATÁRIA**; acondicionamento de bens inservíveis aguardando destinação final; armazenamento de materiais de expediente diversos para prover os setores.

1.2 Demais especificações sobre o objeto contratado constam no Termo de Referência.

1.3 O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 16, do Decreto Municipal nº 38.541, de 2024, o qual autoriza a contratação pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, ou art. 22 do Decreto Municipal nº 38.541, de 2024 o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

3.1 A LOCADORA obriga-se a:

3.1.1 Cumprir as exigências estabelecidas no Termo de Referência;

3.1.2 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.3 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 **LOCATÁRIA**;

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

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

3.1.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.7 Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.8 Fornecer à **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

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

3.1.10.2 Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

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

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

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

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

3.1.10.7 Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.11 Fornecer, quando for o caso e quando solicitado, à **LOCATÁRIA**, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.12 Pagar os impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

3.1.12.1 A LOCADORA poderá requerer a isenção de IPTU sobre o imóvel locado peticionando junto à SEFAZ/SSA, nos termos da Lei Municipal n°. 7.186 de 27 de dezembro de 2006, em especial os artigos 35 e 83, após início da vigência deste Contrato de locação;

3.1.13 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ***condicionadores de ar***, ***combate a incêndio*** e ***rede de lógica***, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

3.1.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.15 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17 Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.1.18 Notificar a **LOCATÁRIA**, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.19 Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3.1.20 Comunicar previamente, por escrito, com antecedência de pelo menos 90 (noventa) dias à Administração, sua intenção de alienar o imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1 A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

4.1.2.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA;

4.1.3 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da LOCADORA.

4.1.4.2 Quando da devolução do imóvel/espaço físico, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

4.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

4.1.9 Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

4.1.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.1 A LOCATÁRIA somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.2 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato, ou prevista no Termo de Referência.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 30 do Decreto municipal nº 38.541/2024.

5.1.1. A LOCADORA autoriza a LOCATÁRIA a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

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

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 O valor do aluguel mensal é de **R$ XXX (XXX reais)**, perfazendo o valor total de **R$ XXX (XXX reais)**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1 O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela **LOCATÁRIA** em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, e ocorrerá em até 1**0 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Fatura pela fiscalização deste contrato.**

7.2 Condiciona-se o pagamento a:

7.2.1 Apresentação da nota fiscal/fatura discriminativa da execução do objeto contratado;

7.2.2 Declaração da fiscalização do contrato de que o fornecimento se deu

conforme pactuado;

7.2.3 Apresentação de declaração, em duas vias, de que a LOCADORA é optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), **se for o caso**, nos termos do disposto no art. 6º da Instrução Normativa RBF 1.234 de 11.01.2012 e na forma dos anexos II, III e IV da referida norma;

7.3 A **LOCADORA** indicará na nota fiscal/fatura o nome do Banco e os números da agência e da conta-corrente para efetivação do pagamento.

7.4 No caso de atraso no pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para a sua configuração, serão devidos pela **LOCATÁRIA** encargos moratórios à taxa de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples, sendo observada, previamente, a atualização monetária (IPCA), *pro rata die*.

7.4.1 O valor dos encargos será calculado pela fórmula: **EM = I x N x VP**, onde **EM = Encargos moratórios devidos**, **N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento**, **I = Índice de compensação financeira (0,00016438)**; e **VP = Valor da prestação em atraso**.

7.4.1.1 A **LOCADORA** deverá apresentar Nota Fiscal/Fatura dos serviços prestados, em 2 (duas) vias, emitidas e entregues nos termos abaixo, para fins de liquidação e pagamento.

7.4.2 As notas fiscais **deverão ser protocoladas na Supervisão de Protocolo da LOCATÁRIA**, ou encaminhadas por *e-mail* à citada Supervisão, nos seguintes endereços: **Rua Ruy Barbosa, nº 19, Edifício Rio Lima, Centro, Salvador, Bahia, CEP nº 40.020-070** (protocolocms@cms.ba.gov.br).

7.4.3 A Nota Fiscal/Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada pela documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021, ou por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais.

7.4.4 Após apresentação, a Supervisão de Protocolo instaurará processo administrativo de pagamento e o encaminhará à fiscalização deste contrato.

7.5 Havendo irregularidade ou imperfeições na emissão dos documentos fiscais ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, a documentação será devolvida pelo fiscal à **LOCADORA** e o pagamento ficará pendente até que sejam providenciadas as medidas saneadoras.

7.5.1 Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA**.**

7.6 Serão retidas na fonte e recolhidas previamente aos cofres públicos as taxas, impostos e contribuições previstas na legislação pertinente, cujos valores e percentuais respectivos deverão estar discriminados em local próprio do documento fiscal de cobrança.

7.7 No caso de situação de isenção de recolhimento prévio de algum imposto, taxa ou contribuição, deverá ser consignada no corpo do documento fiscal a condição da

excepcionalidade, o enquadramento e fundamento legal, acompanhado de declaração de isenção e responsabilidade fiscal, assinada pelo representante legal da empresa, com fins específicos e para todos os efeitos, de que é inscrita/enquadrada em sistema de apuração e recolhimento de impostos e contribuições diferenciado, e que preenche todos os requisitos para beneficiar-se da condição, nos termos da lei.

7.8 Poderão ser descontadas do pagamento eventuais multas e sanções pendentes sobre a **LOCADORA**.

7.9 Nenhum pagamento será realizado à **LOCADORA** enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira decorrente de penalidade ou inadimplência contratual, sem que isso gere direito a reajustamento e/ou atualização de valor ou quaisquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

7.9.1 Constatada a situação de irregularidade no SICAF, a **LOCADORA** será notificada, por escrito, para que no prazo de 30 (trinta) dias regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa, sob pena de extinção contratual.

7.9.1 O prazo estipulado poderá ser prorrogado a critério da **LOCATÁRIA**.

7.10 Quaisquer alterações nos dados bancários deverão ser comunicadas à **LOCATÁRIA**, por meio de documento formal, ficando sob inteira responsabilidade da **LOCADORA** os prejuízos decorrentes de pagamentos incorretos devidos a falta de informação.

7.11 Por ocasião do pagamento deverá ser verificada a regularidade da **LOCADORA** perante a Seguridade Social e a Fazenda Federal, o Fundo de Garantia do Tempo de
7.12 Serviço, a Justiça Trabalhista, a Fazenda Estadual e a Municipal e o CADIN, sendo obrigação da empresa a apresentação destas certidões quando do faturamento.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de **30 *(trinta) meses***, com início na data da publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial do Legislativo Municipal (DOLM), garantindo-se que haverá a divulgação do seu conteúdo no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), a ser efetivada no prazo previsto no art. 94, inciso II, da Lei nº 14.133/2021;

8.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.2 Por interesse comum das partes, poderá haver a renovação da vigência deste negócio jurídico por períodos sucessivos;

8.2.1 A **LOCATÁRIA** considerará, no momento da tramitação de processo administrativo para a prorrogação do ajuste, para a deliberação pela continuidade do vínculo ou não, se a execução do Contrato transcorreu regularmente, se há compatibilidade entre o seu preço e os praticados no mercado, aferidos por meio de pesquisa mercadológica; e

8.2.2 Se for constatado, pela **LOCATÁRIA**, que a manutenção da contratação de acordo com o preço avençado não manifesta vantajosidade, será facultada a

realização de negociação junto à **LOCADORA**, para a compatibilização do valor, a qual, se não obtida, impedirá a prorrogação do vínculo e ensejará a extinção sem ônus para qualquer das partes, ao término do seu prazo regular.

8.3 No início de cada exercício financeiro, competirá à **LOCATÁRIA** atestar, por meio do Setor Competente, a existência de créditos orçamentários vinculados a esta contratação, os quais, se inexistentes, implicarão a extinção do vínculo, sem ônus para as partes, observando-se o rito procedimental e as limitações estabelecidos nos incisos II e III e no § 1º do art. 106 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimativo, em 17*/07/2024*.

10.2 O reajustamento de preços poderá ser aplicado à presente contratação, mediante requerimento escrito da **LOCADORA**, desde que seja observado o interregno mínimo de **01 (um) ano** contado da **data da realização do orçamento estimativo**, de acordo com o disposto no art. 92, §§ 3º e 4°, da Lei nº 14.133/2021, considerando-se para o seu cálculo o **Índice Geral** de Preços - Mercado - IGP-M, divulgado pela ***Fundação Getúlio Vargas – FGV***, ou outro que venha a substituí-lo.

10.3 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4 No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** a importância calculada pela última variação conhecida.

10.5 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.6 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a **LOCADORA** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

10.7 O reajuste será realizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para prorrogação de vigência ou alteração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas decorrentes desta contratação correrão por conta dos recursos consignados à **LOCATÁRIA** no Orçamento Fiscal vigente da Câmara Municipal de

Salvador na seguinte classificação:

- Projeto/Atividade: 01.031.0016.250101 – Manutenção dos Serviços Técnicos e Administrativos - CMS;
- Classificação da Despesa: 33.90.39 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica.

11.2 A dotação orçamentária e/ou o crédito orçamentário poderá(ão) ser objeto de atualização mediante apostilamento ao contrato no caso de alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida pelo servidor Sr **Alexandro Soares Rangel, Mat.** 6.127, Coordenador de Gestão de Materiais e Patrimônio, a quem compete verificar a correta execução da contratação, obedecendo aos termos deste contrato e dos demais documentos que o integram.

12.1.1 A fiscalização será exercida no interesse da **LOCATÁRIA** e não exclui nem reduz a responsabilidade da **LOCADORA**, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e/ou prepostos.

12.2 Qualquer exigência da fiscalização, inerente ao objeto e termos do presente instrumento, deverá ser prontamente atendida pela **LOCADORA**, sem ônus para a **LOCATÁRIA**.

12.3 O servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando de imediato o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

12.3.1 À fiscalização do contrato caberá, ainda, solicitar, receber e atestar a execução do contrato e realizar avaliações.

12.3.2 A **LOCADORA** poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES CONTRATUAIS

13.1 A **LOCADORA** sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021.

13.2 Em conformidade com o estabelecido no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, a **LOCADORA** que descumprir as condições deste contrato, do Termo de Referência e seus anexos, garantida a ampla defesa prévia, o contraditório e o devido processo administrativo, ficará sujeita às seguintes penalidades:

13.2.1 **Advertência** – a ser aplicada, exclusivamente, na hipótese em que a **LOCADORA** praticar a infração prevista no inciso I do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quando a conduta antijurídica não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

13.2.2 **Multa** – a ser calculada na forma deste contrato, a qual não poderá ser

inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do seu valor, cuja aplicação poderá ocorrer em virtude da prática, pela **LOCADORA**, de qualquer das infrações administrativas previstas nos incisos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021;

13.2.3 **Impedimento de licitar e contratar** – a ser aplicada à **LOCADORA** pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, produzindo o efeito de impedi-la de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Salvador, pelo prazo máximo de 3 (três) anos; e

13.2.4 **Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** – a ser aplicada exclusivamente pelo Presidente da Câmara Municipal de Salvador, após análise jurídica, à **LOCADORA** pelas condutas infracionais previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item anterior, produzindo o efeito de impedi-la de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

13.3 Sem prejuízo das hipóteses de incidências descritas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021 e no Termo de Referência, após processo administrativo conclusivo, serão aplicadas as penalidades previstas neste contrato, à **LOCADORA**, que:

13.3.1 Não atender às especificações técnicas relativas a materiais, serviços ou obras, conforme o caso deste contrato, previstas no edital, neste instrumento ou documento equivalente: multa de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento), a critério da **LOCATÁRIA**, conforme o caso concreto, além do impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 12 (doze) meses, a depender do prejuízo causado à Administração Pública Municipal;

13.3.2 Retardar imotivadamente o fornecimento de materiais, a execução de obras, de serviços, ou de suas parcelas, conforme o caso deste contrato, quando houver reincidência de atraso por mais de 15 (quinze) dias, no caso de fornecimento ou por mais de 30 (trinta) dias no caso de execução de obras ou serviços, conforme o caso deste contrato:

13.3.2.1 multa de 0,5% (cinco décimos por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor da fatura o fornecimento de materiais ou serviços não realizados, ou, ainda, sobre o valor da fatura correspondente à etapa do cronograma físico de obra ou serviço não cumprido, além de impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 03 (três) meses, conforme o caso deste contrato;

13.3.2.2 multa de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) sobre o valor da fatura do fornecimento de materiais, execução de serviços ou obras, conforme pertinência com o objeto deste contrato, realizados com atrasos superiores a 30 (trinta) dias, em que não tenha havido o cancelamento da nota de empenho ou documento correspondente, e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 03 (três) meses, a depender do prejuízo causado à Administração;

13.3.2.3 multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da fatura do fornecimento

de materiais, execução de serviços ou obras, conforme pertinência com o objeto deste contrato, realizados com atrasos superiores a 30 (trinta) dias, em que haja o cancelamento da nota de empenho ou documento correspondente, e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 06 (seis) meses.

13.3.3 Deixar de cumprir garantia, caso prevista, sobre máquinas e equipamentos fornecidos, conforme pertinência com o objeto deste contrato: multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da fatura e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 06 (seis) meses;

13.3.4 Paralisar obras, serviços ou fornecimento de materiais, conforme pertinência com o objeto deste contrato, sem justa causa e prévia comunicação à Administração: multa de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 12 (doze) meses, a depender do prejuízo causado à **LOCATÁRIA**;

13.3.5 Entregar, como verdadeira ou perfeita, mercadoria falsificada, furtada, deteriorada ou danificada, conforme pertinência com o objeto deste contrato: multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, por um prazo de 03 (três) anos;

13.3.6 Alterar qualitativa e quantitativamente substâncias dos produtos fornecidos, conforme pertinência com o objeto deste contrato: multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 12 (doze) meses;

13.3.7 Prestar serviço em desacordo com os projetos básicos, executivos e termos de referência, conforme pertinência com o objeto deste contrato, que apresente insegurança no desenvolvimento das atividades ou que comprometa a segurança de pessoas: multa de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 12 (doze) meses, a depender do prejuízo causado à **LOCATÁRIA**;

13.3.8 Descumprir, no caso de pessoas jurídicas prestadoras de serviços, conforme pertinência com o objeto deste contrato, obrigações relativas à relação de trabalho com seus empregados e prepostos, quanto a verbas previstas e orçadas nas planilhas que compõem a proposta da **LOCADORA**, especialmente o atraso de pagamento de salário, 13.º salário, férias acrescidas de 1/3, atraso ou não fornecimento de vales-transporte, vales-refeição ou auxílio alimentação, constantes das respectivas planilhas de preços: multa de 1% (um por cento) sobre o valor mensal da fatura, por evento ocorrido, e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 03 (três) meses;

13.3.9 Recusar-se a prestar a garantia contratual, caso exigida, a assinar o contrato ou a receber o empenho: multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e impedimento de licitar e contratar com o Município de Salvador por 06 (seis) meses;

13.3.10 Quebrar sigilo de informações confidenciais sob quaisquer formas: multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, por um prazo de 03 (três) anos;

13.3.11 Adulterar ou alterar substâncias químicas, características físicas, químicas ou biológicas dos materiais fornecidos, conforme pertinência com o objeto

deste contrato: multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou empenho e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, por um prazo de 03 (três) anos;

13.3.12 Praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos do contrato, no âmbito da Administração: declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, por um prazo de 03 (três) anos;

13.3.13 Apresentar documentos falsificados, adulterados ou inverídicos para a contratação: declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, por um prazo de 04 (quatro) anos; e

13.3.14 Sofrer condenação definitiva por praticar, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de qualquer tributo: declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, por um prazo de 04 (quatro) anos.

13.4 A aplicação das sanções previstas nesta cláusula não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à **LOCATÁRIA**.

13.5 Na aplicação das sanções, serão considerados a natureza e a gravidade das infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos que dela provierem à **LOCATÁRIA** e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.6 A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais penalidades, a depender do grau da infração cometida pela **LOCADORA** e dos prejuízos causados à **LOCATÁRIA**.

13.7 A **LOCATÁRIA** notificará a **LOCADORA** acerca da instauração de processo punitivo pelo descumprimento de norma contratual, por meio de aviso de recebimento – AR, ou entregue ao fornecedor mediante recibo ou na sua impossibilidade, publicada no Diário Oficial do Legislativo Municipal (DOLM), quando começará a contar o prazo de **15 (quinze) dias úteis** para apresentação de defesa e especificação das provas a serem produzidas.

13.8 A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e da declaração de inidoneidade para licitar demandará as seguintes providências:

13.8.1 A instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos;

13.8.2 Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o licitante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação; e

13.8.3 Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

13.9 As multas aplicadas, respeitado o devido processo administrativo, deverão ser pagas espontaneamente no prazo máximo de 5 (cinco) dias ou serão deduzidas do valor correspondente ao valor do fornecimento de materiais, serviço ou obra, conforme o objeto contratado, garantida a ampla defesa e o contraditório ou, ainda, cobradas judicialmente, a critério da **LOCATÁRIA**.

13.10 Caso o valor da multa seja superior ao valor da garantia prestada, no caso de ter sido exigida neste contrato, a **LOCADORA** responderá pela sua diferença, a qual será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela **LOCATÁRIA**, ou, ainda, cobrada judicialmente.

13.11 Havendo divergência entre esta cláusula e as disposições do Termo de Referência, prevalecerão estas últimas, salvo se incompatíveis com o regime da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ALTERAÇÕES NO CONTRATO

14.1 O presente contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, nos casos previstos no art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

14.2 Este contrato poderá ser alterado mediante Termo de Aditamento:

14.2.1 Unilateralmente, pela **LOCATÁRIA**, ou por comum acordo:

14.2.1.1 Quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica a seus objetivos; ou

14.2.1.2 Quando for necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos pela Lei.

14.2.2 Exclusivamente por acordo, quando:

14.2.2.1 Quando conveniente a substituição da garantia de execução;

14.2.2.2 Quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou do serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;

14.2.2.3 Quando necessária a modificação da forma de pagamento por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado e vedada a antecipação do pagamento em relação ao cronograma financeiro fixado sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço; ou

14.2.2.4 Para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida neste contrato.

14.3 O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro será de **01 (um) mês**, prorrogável por igual período, mediante justificativa, contado da solicitação formal da **LOCADORA**, desde que o requerimento seja acompanhado de toda a documentação necessária.

14.3.1 O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação, conforme Art. 131 da Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

15.1 O presente contrato apenas e tão somente poderá ser continuado nos casos de fusão, cisão, incorporação, venda e sucessão, desde que:

15.1.1 Observados pela potencial nova parte contratada os requisitos de habilitação que trata o art. 62 da Lei nº 14.133/2021;

15.1.2 Manutenção de todas as condições estabelecidas no contrato original;

15.1.3 Inexistência de prejuízo à execução do objeto pactuado causado pela modificação da parte contratada;

15.1.4 Anuência da **LOCATÁRIA**, alicerçada na manifestação positiva do fiscal do Contrato, após a verificação dos requisitos anteriores;

15.1.5 Apresentação pela potencial nova parte contratada de toda documentação em original ou cópia autenticada que atestem a regularidade do fato jurídico ora tratado; e

15.1.6 Assunção pela potencial nova parte contratada de todas as obrigações e responsabilidades da contratada original, desde a data de início deste contrato.

15.2 Os mencionados fatos jurídicos serão objeto de termo de aditamento, e deverão ser refletidos nos sistemas de informática, principalmente nos sistemas informatizados de empenho da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Salvador, utilizados pela **LOCATÁRIA**.

15.3 É vedado ceder ou transferir, total ou parcialmente, a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste **Contrato.**

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA INEXECUÇÃO E DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

16.1 O presente Contrato poderá ser extinto, ocorrendo qualquer das hipóteses previstas no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, ou quando do transcurso do seu prazo de vigência, sem que haja a competente prorrogação.

16.2 O Contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA COBRANÇA JUDICIAL

17.1 As multas devidas pela **LOCADORA** serão cobradas através de processo de execução, ressalvada a cobrança direta mediante glosa de créditos, desde que tenha tramitado o processo administrativo adequado, no qual fora assegurada a ampla defesa e o contraditório, nos termos do Decreto Municipal nº 15.984/2005.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS PROVIDÊNCIAS ACAUTELADORAS

18.1 Ocorrendo inadimplemento contratual, a **LOCATÁRIA** poderá, com base no art. 45 da Lei nº 9.784/1999, reter, de forma cautelar, dos eventuais pagamentos devidos à **LOCADORA**, o valor relativo à eventual multa a ser-lhe aplicada.

18.2 Finalizado o processo administrativo de apuração das faltas contratuais cometidas pela **LOCADORA**, tendo a **LOCATÁRIA** decidido pela penalização, o valor retido cautelarmente será convertido em multa.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS CASOS OMISSOS

19.1 Os casos omissos serão decididos pela **LOCATÁRIA**, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, e, no que couber, nas demais normas aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

20.1 Elege-se o foro da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, para dirimir as dúvidas e resolver as controvérsias decorrentes da execução deste contrato.

E, por estarem, assim, justas e acertadas, assinam este instrumento, por meio de certificado digital, em conjunto com 02 (duas) testemunhas.

Salvador, de de 20XX

CARLOS DA SILVA MUNIZ
Representante da **LOCATÁRIA**

XXXXXXXXXXX
Representante da **LOCADORA**

Testemunhas:

2.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2024

ANEXO V

TERMO DE REFERÊNCIA TR – PROC. 1284/2024

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL, PARA INSTALAÇÃO DO ALMOXARIFADO CENTRAL, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.

TERMO DE REFERÊNCIA (Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)	
TÍTULO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
PROCESSO ADMINISTRATIVO N°: 1284/2024	**AMPARO LEGAL:** Lei Federal n° 14.133/2021 e Decreto Municipal Nº 38.541 de 09 de maio de 2024, art. 7º.

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

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano não residencial, para instalação Do Almoxarifado Central, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	U.M	VALOR UNITÁRIO	VALOR

				ESTIMADOR $ (m²)	TOTAL ESTIMADO R$ (m²)
1	O imóvel deverá perfazer uma área útil total entre **400m2** (quatrocentos metros quadrados) a **500m2** (quinhentos metros quadrados), já inclusas as quotas que lhes correspondem nas áreas comuns, e sem necessidade de reformas; com banheiros masculino e feminino, ou banheiros comunitários.	60 (sessenta) meses	Mês	**38,01**	**2.280,60**

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

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

1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. art. 32 do Decreto Municipal n° 38.541 de 09 de maio de 2024.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Câmara Municipal de Salvador é uma instituição legislativa municipal, que tem por finalidade fiscalizar os atos do Poder Executivo, administrar o seu pleno funcionamento e proceder a elaboração de leis municipais benéficas à harmonia e o bem-estar social. Tendo em vista a necessidade de continuidade do serviço público prestado pela Câmara Municipal de Salvador, no desempenho de suas atividades ordinárias, faz-se imprescindível a locação de um galpão nas proximidades do Paço Municipal e ed. Rio Lima, ambos situados no Centro da cidade de Salvador/Ba.

2.1.1. Para armazenar os bens móveis adquiridos para posterior alocação nos setores da CMS.

2.1.2. Para receber os bens inservíveis ou danificados para posterior encaminhamento a SEMGE.

2.1.3. Ter local apropriado para armazenamento de materiais de expediente diversos para prover os setores.

2.2. A possível contratação visa suprir a necessidade de aluguel de um galpão, sendo considerada como valor estimada à contratação o levantamento de preços de mercado.

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

3.1. A solução para eventual contratação de serviço de aluguel de galpão se dará por meio emissão de empenho ordinário, onde o contratado se comprometerá a prestar o serviço conforme especificações no Termo de Referência .

3.2 Neste mesmo sentido, os serviços a serem prestados deverão observar os parâmetros dispostos no Termo de Referência observando as especificações mínimas para locação.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

a) O imóvel deverá perfazer uma área útil total entre 400m2 (quatrocentos metros quadrados) a 500m2 (quinhentos metros quadrados), já inclusas as quotas que lhes correspondem nas partes comuns, e sem necessidade de reformas; com banheiros masculino e feminino, ou banheiros comunitários.

b) O imóvel poderá ser conjugado ou não, dando- se, porém, preferência aos últimos; o imóvel preferencialmente deverá estar situado num raio de até 3Km (três quilometro) do Paço Municipal de Salvador e ed. Rio Lima.

c) A distância máxima estipulada se da por conta da dificuldade do deslocamento do pessoal do setor de Patrimônio nos momentos de receber novos bens e transferir os bens dos prédios da CMS para o imóvel e vice versa. Essa movimentação envolve diversos setores administrativos da CMS como transporte, Serviços gerais e o Patrimônio.

d) O preço apresentado não deve englobar por parte do locador o pagamento de imposto predial urbano, tendo em vista tratar-se de futura contratação com o Poder Legislativo Municipal, ressaltando desde já que para a isenção do IPTU deverá o proprietário requerê-la perante a SEFAZ/SSA.

e) Deverá estar incluso no aluguel o serviço de segurança com alarme e câmeras filmadoras com gravação e backup.

f) Deverá possuir no mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a alimentação fora da sala privativa;

g) Deverá possuir sanitários;

h) Deve conter garantia que segue as regulamentações de segurança contra incêndio, devendo ser apresentado documentação de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;

i) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

j) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

k) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

l) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

m) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

n) Instalações hidros sanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.

o) Dispor de no mínimo 01(uma)vaga de garagem.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

5.2. A Administração poderá exigir, na fase de julgamento das propostas ou lances, vistoria no imóvel de modo a comprovar a aderência às especificações definidas neste termo de referência.

5.3. LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

6.1. Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, sem qualquer defeito, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.

6.2. Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.

6.3. Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação.

6.4. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.

6.5. Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;

6.6. Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/91;

6.7. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa loçação;

6.8. Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior.

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

7.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;

7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;

7.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, taxa foro e condomínio, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.

7.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;

7.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, nos termos do art. 83, inciso VIII, da lei Municipal nº 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador), mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

8. BENFEITORIAS:

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta,

as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;

8.2. É de responsabilidade da LOCADORA a das benfeitorias necessárias;

8.3. Caso a LOCADORA não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o LOCATÁRIO poderá executá-las, sendo devida a indenização pela LOCADORA.

8.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

8.5. Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

8.6. As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

8.7. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;

8.8. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;

8.9. A CMS, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

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

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

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

9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através Coordenação de Gestão de Material e Patrimônio, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021.

9.4. A Coordenação de Gestão de Material e Patrimônio deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Secretaria de Gestão Administrativa e Serviços Gerais, para adoção das providências

pertinentes.

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

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

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

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

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

10.1. Os efeitos financeiros do contrado vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.

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

10.3. O pagamento pelos serviços efetivamente prestados será feito pela LOCATÁRIA em moeda corrente nacional, mediante Ordem Bancária em conta-corrente indicada pela LOCADORA, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas neste Contrato, e ocorrerá em até 10 (dez) dias úteis, após a data do recebimento definitivo e devido atesto na Nota Fiscal/Fatura pela fiscalização deste contrato.

10.4. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente.A LOCADORA indicará na nota fiscal/fatura o nome do Banco e os números da agência e da conta-corrente para efetivação do pagamento.

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

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

10.7. A contagem do prazo previsto no item 10.3 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à

liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.

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

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

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

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

11.1.1 Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º art. 7º ou no § 2º do art. 15 deste Decreto, constatada a inviabilidade de competição, será admitida a contratação direta, por inexigibilidade de licitação;

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

12. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

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

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

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

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

12.2.3 Data de elaboração da proposta;

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

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

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

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

13. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

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

a) Comprovante de inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, no caso de empresário;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado, no caso de sociedades por ações, de documentos de eleição de seus administradores;

c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova da diretoria em exercício;

d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País;

e) Ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir

f) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

g) Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), em se tratando de pesssoa física;

h) Certidão de Regularidade do FGTS;

i) Certidão negativa de Débito com o INSS;

j) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

k) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

l) CADIN Municipal;

m) Certidão negativa com a Receita Municipal;

n) Certidão negativa com a Receita Estadual;

o) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis); e

p) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep)

14. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

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

a) Cópia autênticada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

b) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

c) Endereço do imóvel;

d) Número de pavimentos;

e) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;

f) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);

g) Cópia autenticada do Registro de imóvel;

h) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;

i) Plantas baixas dos pavimentos e fachadas.

j) Habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

k) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros.

15. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

15.1. A locação do imóvel tem um custo mensal por metro quadrado estimado em R$ 38,01 (trinta e oito reais e um centavo), conforme valores apurados no Estudo Técnico Preliminar e no

Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pela Supervisão de Análise e Aquisições.

16. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

16.1. As despesas decorrentes desta contratação correrão por conta dos recursos consignados à LOCATÁRIA no Orçamento Fiscal vigente da Câmara Municipal de Salvador na seguinte classificação:

- Subação 250101 Manutenção dos Serviços Técnicos e Administrativos - CMS
- Fonte Recurso 1.500.1.1.1.001 Recursos Não Vinculados de Impostos - Tesouro - Principal
- Natureza Despesa 33.90.39 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

16.2. A dotação orçamentária e/ou o crédito orçamentário poderá(ão) ser objeto de atualização mediante apostilamento ao contrato no caso de alterações.

17. DO REAJUSTE

17.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período, conforme Lei n° 8421/2013.
17.1.1. O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da LOCADORA junto à CMS.

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Coordenação de Gestão de Material e Patrimônio, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Salvador, XX de agosto de 2024.

Elaborado por:

Autorizado por: