

CHAMAMENTO PÚBLICO
CRENCIAMENTO Nº 001/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 054/2025

O **MUNICÍPIO DE MATINA**, por intermédio do **PREFEITURA MUNICIPAL DE MATINA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 16.417.800/0001-42, com endereço à Praça Helena Carmem de Castro Donato, s/nº, CEP 46480-000, Município de Matina – BA, através da Comissão Especial de Credenciamento, designada pela Portaria Municipal nº 36, de 02 de abril de 2025, com fundamentada na Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.245/91 e, no que couber, no DECRETO FEDERAL Nº 11.878, DE 9 DE JANEIRO DE 2024, promoverá Chamamento Público com vistas ao credenciamento de imóveis com finalidade de locação para servirem de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme condições previstas neste Edital e respectivos anexos, que compõem os autos do Processo Administrativo nº 054/2025.

1. OBJETO:

1.1 O presente credenciamento tem o objeto o **CRENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS VISANDO A FUTURA E EVENTUAL LOCAÇÃO IMÓVEIS PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, SUAS SECRETARIAS E ÓRGÃOS**, respeitando as condições discriminados no Termo de Referência, a serem remunerados com base nos preços fixados.

1.1.1 A existência dos Credenciados não obriga a Administração a firmar as contratações que deles poderão advir, facultando-se a realização de Credenciamento específica para a contratação pretendida, sendo assegurada ao beneficiário do Registro a preferência de fornecimento em igualdade de condições.

2. VIGÊNCIA:

2.1 Este Edital terá vigência de 01(um) ano, a partir de sua publicação, podendo os interessados credenciar-se a qualquer tempo, sendo facultado à Administração a prorrogação do credenciamento por igual período;

2.1.1 A todo tempo, enquanto persistirem as necessidades da Administração, qualquer interessado que preencha os requisitos para o credenciamento, poderá habilitar seu imóvel a um eventual contrato, havendo no cadastro de hipossuficientes, cidadãos com a necessidade de imóvel social.

2.2 Acolhido o pedido de credenciamento, sua vigência será indefinida, podendo a administração formalizar o contrato a qualquer tempo, conforme sua necessidade.

2.3 Os contratos oriundos do credenciamento vigorarão por 12 (doze) meses contados a partir da publicação do resumo do contrato na imprensa oficial, podendo ser prorrogados na forma prevista da Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 14.133/21, ou por período inferior, de acordo com as necessidades da Administração Municipal.

3. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO PÚBLICO:

3.1 Podem se candidatar ao processo de Credenciamento tanto pessoas físicas quanto jurídicas que efetuem sua inscrição e possuírem, no mínimo, 01 (um) imóvel localizado na sede do Município de Matina – Bahia, em conformidade com os critérios estabelecidos neste documento de chamamento. É necessário concordar com os valores máximos estipulados pela Administração Municipal.

3.2 Estará impedido de participar de qualquer fase do processo de chamamento, na condição de proponente, o interessado que se enquadre em uma ou mais das situações a seguir:

3.2.1 Declarado inidôneo por ato da Administração Pública;

3.2.2 Ter idade inferior a 18 (dezoito) anos;

3.2.3 Esteja cumprindo penalidade de suspensão temporária imposta pelo Município de Matina – Bahia, nas hipóteses previstas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal 14.133/2021.

3.2.4 Proponente legal que faça parte da Administração Pública Municipal de Matina – Bahia.

4. DA INSCRIÇÃO:

4.1 Os interessados em contratar com o município de Matina – Bahia, através do presente credenciamento, deverão apresentar sua documentação no seguinte

endereço:

4.1.1 Setor de Licitações na Prefeitura Municipal de Matina – Bahia, Praça Helena Carmem de Castro Donato, s/nº, CEP 46480-000, Centro de Matina;

4.1.2 Serão recebidos requerimentos via e-mail, através do endereço eletrônico licitacao@matina.ba.gov.br.

4.2 As inscrições iniciarão após 2 (dois) dias úteis a publicação do presente Edital e permanecerão abertas até

4.3 vigência do Edital.

4.4 A efetivação do credenciamento dar-se-á somente quando da apresentação dos documentos enumerados nos itens 5 deste instrumento.

5. DA DOCUMENTAÇÃO:

5.1 Os documentos deverão ser entregues acondicionados em envelopes lacrados, sem nenhum indício de violação.

5.2 Os documentos necessários para o credenciamento deverão ser apresentados no original, ou por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente ou publicação em órgão da Imprensa Oficial, ou por servidores da Prefeitura Municipal, conforme relação a seguir:

5.3 HABILITAÇÃO JURÍDICA/FÍSICA:

5.3.1 Pessoa Física:

5.3.1.1 Cadastro de Pessoa Física (CPF);

5.3.1.2 Registro Geral (RG) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH);

5.3.1.3 Comprovante de Residência.

5.3.2 Pessoas Jurídica:

5.3.2.1 Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade comercial, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição dos seus administradores, ou Registro Comercial no caso de empresa individual;

5.3.2.2 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;

5.3.2.3 Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade civil, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

5.3.2.4 Registro Geral e Cadastro de Pessoa Física dos Sócios da Empresa;

5.3.2.5 Documento oficial com foto do(s) sócio(s) administrador(es) da empresa.

5.3.2.6 Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

5.4 REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:

5.4.1 Pessoa Física:

5.4.1.1 Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);

5.4.1.2 Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante;

5.4.1.3 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

5.4.2 Pessoa Jurídica:

5.4.2.1 Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);

5.4.2.2 Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante;

5.4.2.3 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante apresentação de Certificado de Regularidade;

5.4.2.4 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

5.4.3 Outros Documentos (Pessoa física e/ou Jurídica):

5.4.3.1 Comprovante de Endereço do Imóvel;

5.4.3.2

5.4.3.3 Declaração com as especificações mínimas do imóvel e que está disponível a locação, e ainda, que está de acordo com o valor estipulado pela administração – Anexo IV;

5.4.3.4 Documento comprobatório de propriedade do imóvel a ser locado.

5.4.3.5 Declaração de inexistência de débitos junto ao Município, Embasa e Coelba;

5.4.3.6 Requerimento de Credenciamento – Anexo II;

5.4.3.7 Declaração de que cumpre o inciso XXXIII do art. 7.º da Constituição da República – Anexo III (Apenas para Pessoa Jurídica).

5.4.3.8 Para formalizar a assinatura do contrato, o credenciado deverá fornecer suas informações bancárias para fins de pagamento.

6. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DO REQUERIMENTO E DOCUMENTAÇÃO:

6.1 Os interessados deverão apresentar requerimento de credenciamento à Comissão de Contratação instruído com os documentos referidos neste instrumento;

6.2 O requerimento deverá ser apresentado nos endereços constantes nos itens 4.1.1 e 4.1.2 e nele constar o número do Edital de Credenciamento, denominação completa do interessado, endereço físico, endereço eletrônico (e-mail) e telefone para contato;

6.3 No requerimento, o interessado deverá declarar expressamente sua plena ciência e concordância com os termos do credenciamento;

6.4 Exceto pelos documentos que devem ser elaborados e assinados diretamente pelo licitante, todos os demais exigidos para participação no processo devem ser apresentados em sua forma original ou por meio de cópia autenticada em cartório competente, publicação em órgão da Imprensa Oficial, ou por servidores do Departamento de Licitações;

6.5 Para as certidões que não expressem os respectivos prazos de validade, reputar-se-ão válidas por 60 (sessenta) dias, contados de sua emissão, salvo disposição expressa em sentido contrário neste Edital.

6.6 Caso a documentação do imóvel apresentada seja omissa quanto à área total

construída, o interessado deverá apresentar Declaração com firma reconhecida de que o imóvel atende aos requisitos exigidos no presente Edital.

- 6.7** A apresentação da Declaração supramencionada não impede que a Comissão de Avaliação de Imóveis Portaria nº 29, de 10 de março de 2025 averigue o preenchimento dos requisitos pelo imóvel oferecido.

7. DO PROCEDIMENTO DE ANÁLISE DOS REQUERIMENTOS:

7.1 Caberá à Comissão de Contratação a apreciação dos pedidos de credenciamento.

7.1.1 A apreciação da Comissão de Contratação consistirá no exame da conformidade da documentação apresentada pelo interessado com o exigido neste Edital;

7.1.2 A validade das certidões obtidas na internet será confirmada pela Comissão de Contratação por ocasião da apreciação do pedido de credenciamento;

7.1.3 Sempre que necessário, a Comissão de Contratação poderá exigir informações complementares e realizar diligências a fim de viabilizar o adequado exame do pedido e verificar a autenticidade de documentos e informações prestadas;

7.1.4 Poderão ser convidados a colaborar com a Comissão de Contratação, assessorando-a, quando necessário, profissionais de reconhecida competência técnica, não vinculados direta ou indiretamente a potenciais interessados no credenciamento, bem como qualquer outro servidor desta Municipalidade;

7.1.5 A Comissão de Contratação realizará buscas, inclusive em sites de órgãos oficiais, a fim de confirmar que o interessado não se enquadra em alguma das situações que impossibilitam a contratação.

7.2 Salvo situação excepcional, devidamente justificada, é de cinco dias úteis, contados da apresentação do requerimento, o prazo de que dispõe a Comissão de Contratação para comunicar o interessado acerca do acolhimento ou rejeição do pedido de credenciamento.

7.3 Nos casos de rejeição do pedido de credenciamento, a Comissão de Contratação exporá os motivos pertinentes.

7.3.1 O requerente, cuja solicitação tenha sido rejeitada, terá a oportunidade de corrigir erros ou suprir omissões que resultaram no indeferimento, inclusive através da apresentação de documentos adicionais. Esse procedimento deverá ser realizado por meio de um novo requerimento;

7.3.2 Todos os participantes que atenderem aos critérios estabelecidos neste Edital serão devidamente credenciados.

7.3.3 Em caso de mais de um credenciado habilitado para o mesmo item, será dada a prioridade ao imóvel que já tenha sido objeto de locação pela municipalidade anteriormente ou disponha de melhores condições estruturais e de conservação, que será avaliada mediante laudo emitido por servidor habilitado da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

8. DO CONTRATO, SUA CELEBRAÇÃO E INÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:

8.1 O contrato de credenciamento é o instrumento que permitirá ao interessado executar os serviços objeto deste Edital.

8.2 O contrato detalhará as obrigações das partes e, independentemente de transcrição, é integrado pelas regras previstas neste Edital e seus anexos e seguirá, como diretriz interpretativa e na solução de casos omissos, os preceitos de direito público, aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, na forma do art. 89 e seguintes da Lei Federal 14.133/2021.

8.3 O interessado tem o prazo de 07 (sete) dias corridos, a contar da convocação, para comparecer à sede da Prefeitura Municipal, cujo endereço está especificado no item 4.1.1, a fim de formalizar o contrato.

8.3.1 O prazo de que dispõe o interessado para assinar o termo de contrato poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, desde que assim pleiteado durante o transcurso do prazo original e haja exposição de motivo justo, aceito pela Administração por meio do gestor da contratação;

8.3.2 O interessado convocado, caso prefira, dentro do prazo, poderá remeter à Administração o contrato devidamente assinado através de e-mail;

8.3.3 Recebido o e-mail de encaminhamento do contrato assinado, a

Administração o imprimirá e encaminhará à autoridade competente para assinatura. O contrato assim recebido será tratado como via original da contratação.

8.4 Depois de assinado por ambas as partes, o contrato será publicado em resumo na imprensa oficial como condição de sua eficácia.

8.4.1 A publicação deverá ser realizada conforme previsão do artigo 54 da Lei Federal 14.133/2021.

8.4.2 Somente depois da publicação é que o credenciado pode iniciar a locação.

8.5 O contrato somente será emitido após solicitação da Secretaria Municipal interessada.

9. DO DESCREDENCIAMENTO:

9.1 O credenciado que, sem justificativa, descumprir as condições estabelecidas neste Edital estará sujeito, conforme a gravidade ou dano causado à contratante, à imediata exclusão do rol de credenciados (descredenciamento), respeitando o direito à ampla defesa e ao contraditório. Essa medida não prejudicará a aplicação de outras sanções administrativas e civis previstas na legislação aplicável ao caso.

9.2 Os proprietários de imóveis credenciados, que em virtude da proposta concreta, ou pela utilização do imóvel para fins pessoais, não tenham mais a intenção de se manterem credenciados perante a Administração Pública, deverão manifestar-se formalmente quanto ao seu desinteresse na manutenção do credenciamento do imóvel.

9.2.1 O pedido de descredenciamento será prontamente deferido, desde que não haja imediata previsão de sua utilização;

9.2.2 Para os casos mencionados no item 9.2, não haverá aplicação de sanções administrativas.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual do exercício 2025, e será

informada quando da solicitação da contratação pelo órgão ou secretaria solicitante.

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

11. RECURSOS E IMPUGNAÇÕES:

11.1 Das decisões da Comissão de Contratação cabe recurso, desprovido de efeito suspensivo, salvo situação excepcional, assim reconhecida pela Administração.

11.2 A admissibilidade do recurso depende do preenchimento dos seguintes requisitos:

11.2.1 O recurso deve ser apresentado em petição escrita, digitada, encaminhada à Comissão de Contratação por meio do Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Matina – Bahia, no prazo de cinco dias úteis contados:

11.2.1.1 se contra ato de rejeição de pedido de credenciamento, da comunicação encaminhada ao interessado;

11.2.1.2 se contra ato de acolhimento de pedido de credenciamento, da publicação resumida do contrato na imprensa oficial.

11.2.2 O recurso deve estar instruído com documentos que comprovem que seu subscritor tem poderes para se manifestar pelo recorrente.

11.3 Cabe ao recorrente indicar o ato contra que se opõe e apresentar os fundamentos de sua irresignação, com indicação de razões de fato e de direito, e, inclusive, instruir o recurso com os elementos de prova necessários ao subsídio da tese recursal.

11.4 Eventuais interessados no resultado do recurso serão intimados para apresentar contrarrazões no prazo de cinco dias úteis, contados do recebimento da comunicação.

11.5 Apresentado o recurso e decorrido o prazo para oposição de contrarrazões, a Comissão de Contratação se manifestará, motivadamente, se o ato impugnado disser respeito a decisões de sua alçada. Caso o recurso diga respeito a ato de responsabilidade de outro servidor, a Comissão lhe remeterá os autos para viabilizar sua manifestação.

11.5.1 Cumprido o item 11.5, os autos seguirão ao gestor da contratação, que decidirá motivadamente pelo não conhecimento ou conhecimento e, nesse caso, provimento ou não provimento do recurso.

11.6 O acolhimento do recurso importará na invalidação exclusiva dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

11.7 Qualquer um do povo poderá impugnar o presente Edital, para o que deverá trazer toda a argumentação e documentos necessários para seu adequado processamento.

11.8 O conhecimento da impugnação está condicionado ao preenchimento dos mesmos critérios previstos para os recursos.

12. DO REAJUSTE

12.1 O valor da mensalidade poderá ser reajustado, após um ano de vigência, pelo Índice Geral de Preços - Mercado - IGPM, quando solicitada pela Contratada, junto ao setor competente, devidamente protocolado. Na hipótese de alteração da norma legal vigente, permitindo o reajuste dos contratos em períodos inferiores a 01 (um) ano, o reajuste incidirá com a periodicidade admitida.

12.2 O Locatário não poderá no curso do contrato fazer modificações ou transformações no prédio, sem autorização escrita do locador, podendo fazer reparo pinturas e instalações adequada para o bom funcionamento.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Este Edital deve ser interpretado de modo a propiciar a ampliação do número de credenciados para execução do objeto diretamente à população deste Município, o que não retira do interessado o dever de conhecer e preencher plenamente os requisitos necessários para se credenciar.

13.2 Compete ao interessado fazer minucioso exame do Edital.

13.2.1 A apresentação do pedido de credenciamento vincula a interessada, sujeitando-a, integralmente, às condições deste edital.

13.3 O interessado é responsável pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rejeição de seu pedido de credenciamento ou, se já credenciado, a rescisão contratual, sem prejuízo da incidência das sanções cabíveis.

13.4 Ressalvadas as situações em que a Lei exige publicação em órgão oficial de imprensa, as comunicações encaminhadas aos interessados e credenciados serão feitas por e-mail, fac-símile ou correspondência postal, preferencialmente nessa ordem.

13.5 Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.

13.5.1 Se inicia a contagem de prazo em dia de expediente na Prefeitura Municipal de Matina – Bahia.

13.5.2 Caso o vencimento coincida com fim de semana, feriado ou dia em que não houver expediente na Prefeitura, será ele prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.

13.6 Por razões de interesse público devidamente comprovado, a Administração poderá revogar este Edital e os eventuais contratos dele decorrentes ou anulá-los por ilegalidade, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado, sem que tal ato gere obrigação de indenizar, sem prejuízo do disposto no artigo nº 137 da Lei nº 14133/2021.

13.6.1 A nulidade do procedimento induz a do contrato.

13.6.2 Assegura-se o contraditório e a ampla defesa prévios à anulação ou revogação do Edital, procedimento ou contrato.

13.7 Sem prejuízo da publicação na imprensa oficial, este Edital permanecerá acessível no site da Prefeitura Municipal de Matina – Bahia.

13.8 Eventuais pedidos de esclarecimentos a respeito deste edital, bem como os seus elementos constitutivos, poderão ser sanados pelo telefone/whatsapp (77) 9 9110-8466 ou pelo e-mail: licitacao@matina.ba.gov.br no horário do expediente administrativo, de segunda a sexta-feira.

13.9 Para quaisquer questões judiciais oriundas do presente Edital, prevalecerá o Foro da Comarca de Matina, Estado da Bahia, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13.10 Fazem parte do presente Edital integrando-o de forma plena:

- 13.10.1** Anexo I – Termo de Referência;
- 13.10.2** Anexo II – Requerimento de Credenciamento;
- 13.10.3** Anexo III – Declarações diversas;
- 13.10.4** Anexo IV - Declaração das Características do imóvel
- 13.10.5** Anexo V - Minuta do contrato.

Matina – Bahia, 08 de abril de 2025.

EVA SILVA PEREIRA
Assessora Técnica

COMISSÃO ESPECIAL DE CREDENCIAMENTO:

Natália Souza Rodrigues

Presidente

Gessica Fernandes De Souza

Membro

Cleudson Batista Fernandes

Membro

TERMO DE REFERÊNCIA – TR
CRENCIAMENTO Nº 001/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 054/2025

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência – TR tem por escopo o Chamamento Público com vistas ao **CRENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS VISANDO A FUTURA E EVENTUAL LOCAÇÃO IMÓVEIS PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, SUAS SECRETARIAS E ÓRGÃOS.**

2. DA JUSTIFICATIVA E BASE LEGAL

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos lógicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes submetidos a Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados.

Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Isto posto, considerando que o Município de Matina – Bahia não possui atualmente, prédios próprios e suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos, e necessita de imóvel onde possua infraestrutura e características específicas para instalação e funcionamento das diversas Unidades e Secretarias Administrativa, visando a preservação do patrimônio público, e sobretudo o acolhimento digno ao público e atendimento de suas demandas.

Serão necessários a disponibilização de imóveis para instalação e funcionamento de diversas instituições municipais, a exemplo da sede da Secretaria de Cultura, Esporte e Lazer; sede da Secretaria de Comunicação; sede da Secretaria de Assistência Social; sede do Conselho Tutelar, depósitos e almoxarifados, dentre outras.

Importante destacar que o art. 79 da Lei 14133/2021, dispõe:

Art. 79. O credenciamento poderá ser usado nas seguintes hipóteses de contratação:

I - Paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

Outrossim, o artigo 74, inciso V, do mesmo diploma legal, assim dispõe:

Art. 74: É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Com efeito, a existência dos Credenciados não obriga a Administração a firmar as contratações que deles poderão advir, facultando-se a realização de Credenciamento específica para a contratação pretendida, sendo assegurada ao beneficiário do Registro a preferência de fornecimento em igualdade de condições

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA

3.1 O Município de Matina, como é cediço, desenvolve diversas atividades para atendimento da população, sendo imprescindível a existência de estruturas físicas que possam servir para armazenamento de patrimônio público, abrigar os diversos órgãos municipais e garantir bom ambiente de trabalho aos servidores do município.

3.2 Neste sentido, a municipalidade carece de imóveis próprios que consigam atender

todas as necessidades da entidade. Logo, torna-se necessário realizar a locação de imóveis que atendem a municipalidade, bem como aos cidadãos tomadores dos serviços públicos municipais.

3.3 Destaca-se que, a locação de imóvel por ente público pressupõe haver uma necessidade não suprida pelo patrimônio próprio (finalidade pública), uma vez que há inúmeras instituições municipais que não possuem sede própria para funcionamento. Além disso, há necessidade de armazenamento adequado de inúmeros bens públicos, mas o município não possui imóveis com características adequadas para atender essa demanda.

3.4 As características do imóvel, tais como localização, dimensão, edificação, destinação, dentre outras, são relevantes, de modo que Administração não tem alternativa senão a locação de imóveis de terceiros.

3.5 Por fim, é importante evidenciar que existem situações em que a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar, ou com localização que facilite a logística das atividades administrativas. Isso pode impossibilitar a competição entre os particulares.

4. DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO – DAS QUANTIDADES, CONDIÇÕES E ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS:

4.1 Assim, o presente Termo objetiva a contratação do imóvel, para os beneficiários no município, conforme os seguintes detalhamentos técnico e operacional:

| ITEM | DESCRIÇÃO | QUANT/ IMÓVEL | VALOR BASE | REGIME | QUANT/ MESES | VALOR UNITARIO MÊS | VALOR TOTAL |
|------|--|------------------|---------------|--------|-----------------|--------------------------|----------------|
| 01 | Imóvel para fins residenciais que deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha, 01 sala, 02 quartos e área de serviço, com Área | 02 | R\$450,00 | meses | 12 | R\$900,00 | R\$10.800,00 |



| | | | | | | | |
|----|---|----|-------------|-------|----|-------------|--------------|
| | construída de no mínimo 60 m². | | | | | | |
| 02 | Imóvel com no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha, 01 salas, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 80 m². | 05 | R\$500,00 | meses | 12 | R\$2.500,00 | R\$30.000,00 |
| 03 | Imóvel deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha/copa, 02 salas, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 100 m². | 05 | R\$750,00 | meses | 12 | R\$3.750,00 | R\$45.000,00 |
| 04 | Imóvel deverá conter no mínimo 02 sanitários/banheiros, 01 cozinha/copa, 02 salas/quartos e área de serviço (Área igual ou superior 150 m² de área construída), | 03 | R\$1.000,00 | meses | 12 | R\$3.000,00 | R\$36.000,00 |
| 05 | Imóvel tipo comercial com 01 sanitário/banheiro, com de até 50m² de dimensão. | 03 | R\$500,00 | Meses | 12 | R\$1.500,00 | R\$18.000,00 |

| | | | | | | | |
|--------------------|--|----|-------------|-------|----|-------------|--------------|
| 06 | Imóvel tipo comercial com 01 sanitário/banheiro, com área superior a 50m ² de dimensão | 03 | R\$800,00 | Meses | 12 | R\$2.400,00 | R\$28.800,00 |
| 07 | Imóvel comercial tipo galpão que deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, e área superior a 100 m ² de área construída) | 03 | R\$1.000,00 | MESES | 12 | R\$3.000,00 | R\$36.000,00 |
| VALOR TOTAL | | | | | | | |

Obs.: Os valores foram baseados na estimativa de avaliações dos contratos administrativos firmados pela Municipalidade vigentes no ano de 2024.

4.1. Os imóveis devem, necessariamente, estarem localizados no perímetro urbano do município, em logradouros pavimentados, com boa iluminação e acesso; e, de preferência, situados na região central da cidade.

4.2. A avaliação do imóvel para definição do preço da locação será feita pela Comissão de Avaliação criada pela PORTARIA Nº 29, DE 10 DE MARÇO DE 2025, em momento anterior à emissão do contrato.

4.3. Caso a documentação do imóvel apresentada seja omissa quanto à área total construída, o interessado deverá apresentar Declaração com firma reconhecida de que o imóvel atende aos requisitos exigidos pelo município contratante.

4.4. A apresentação da Declaração supramencionada não impede que a Comissão de Avaliação de Imóveis (PORTARIA Nº 29, DE 10 DE MARÇO DE 2025) averigue o preenchimento dos requisitos pelo imóvel oferecido.

4.5. A contratação deverá ser realizada com preço fixo no contrato e irrevogável, pelo período de vigência do contrato.

4.6. A locação será autorizada a partir da data do recebimento, pela contratada, da

Ordem de Serviço emitida pela Secretaria solicitante ou Setor de Compras do município, a qual será emitida após a publicação do resumo do contrato na imprensa oficial.

4.7. O contrato somente será emitido após solicitação da Secretaria Municipal interessada.

4.8. Os critérios adotados para escolha do imóvel serão considerados as finalidades da locação, as dimensões do imóvel, sua localização, estado de uso e conservação, instalações elétricas e hidráulicas, acessibilidade e segurança ofertados pelo imóvel.

4.9. No caso de não ser possível a utilização dos critérios apresentados, a escolha será por sorteio.

5. DA FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1. Manter, durante toda a vigência do contrato, em conformidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Chamamento Público, devendo comunicar à Prefeitura, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção da contratação.

5.2. Garantir o cumprimento do contrato, executando o seu objeto conforme estabelecido.

5.3. Os valores a serem pagos serão efetuados mensalmente em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da liberação pelo setor competente.

5.4. Arcar com todas as despesas relativas aos encargos tributários, fiscais, previdenciários, securitários e trabalhistas, que incidam ou venham incidir sobre a prestação dos serviços.

5.5. Responsabilizar-se por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre os serviços contratados, bem como cumprir, rigorosamente, todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias e acidentárias relativas ao pessoal que empregar para a execução dos serviços, inclusive as decorrentes de convenções, acordos ou dissídios coletivos.

5.6. Responsabilizar-se única, integral e exclusivamente, em qualquer caso, por todos os danos e prejuízos, de qualquer natureza que causar à Contratante ou a terceiros, provenientes da execução do objeto da contratação, respondendo por si ou por seus sucessores, ficando ainda sob sua responsabilidade, a fidelidade das informações a serem prestadas.

- 5.7.** As despesas de água, energia e internet ficará a cargo do Locatário.
- 5.8.** O imóvel deverá estar disponível para locação, no momento em que a Administração emitir o contrato.
- 5.9.** Fica o Locatário responsável pela manutenção e conservação do imóvel durante a locação.

6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 6.1.** O pagamento será efetuado mensalmente até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao do fornecimento, por meio de ordem bancária (depósito ou transferência eletrônica) na conta corrente do(a) Contratado(a), mediante a apresentação de Nota Fiscal e/ou Fatura correspondente, devidamente visada pelo Órgão de Competente.
- 6.2.** Nenhum pagamento será efetuado à licitante vencedora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira, sem que isso gere direito a reajustamento de preços ou correção monetária.
- 6.3.** O município reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação da Nota Fiscal, a prestação dos serviços não estiver de acordo com a especificação apresentada e aceita.
- 6.4.** O município poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela licitante contratada, conforme previsões deste Termo.

7. DO REAJUSTE

- 7.1.** O valor da mensalidade poderá ser reajustado, após um ano de vigência, pelo índice acumulado da variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, quando solicitada pela Contratada, junto ao setor competente, devidamente protocolado. Na hipótese de alteração da norma legal vigente, permitindo o reajuste dos contratos em períodos inferiores a 01 (um) ano, o reajuste incidirá com a periodicidade admitida.
- 7.2.** O Locatário não poderá no curso do contrato fazer modificações ou transformações no prédio, sem autorização escrita do locador, podendo fazer reparo pinturas e instalações adequada para o bom funcionamento.

8. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

8.1. Nos termos do art. 117, e seus parágrafos, da Lei nº 14.133/2021, será designado através de portaria representante para acompanhar e fiscalizar a execução da prestação do serviço, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato.

8.2. A fiscalização de que trata este item não exclui, nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

8.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Além das obrigações descritas neste Termo, são ainda obrigações da Locatário:

- a)** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;
- b)** 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;
- c)** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)** 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;
- e)** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias.
- g)** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes

autorizados;

- h)** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i)** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- j)** Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, água e internet;
- k)** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.

10.DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE /LOCADOR

Além das obrigações descritas neste Termo, são ainda obrigações da contratante:

- a)** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b)** 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 ajuntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- c)** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d)** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f)** Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g)** Fornecerão LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias paga
- h)** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i)** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);
- j)** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema

hidráulico e a rede elétrica;

- k) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- l) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11. DAS SANÇÕES

11.1. O descumprimento de qualquer exigência deste Termo de Referência implicará na aplicação das sanções descritas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal 14.133/2021, a saber:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com a Administração Municipal de Matina.

11.2. Para os casos de multa, serão aplicados os percentuais descritos a seguir:

- a) Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais.

11.3. As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

11.4. O valor da multa aplicada deverá ser recolhido como renda par a o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o CONTRATANTE, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

11.5. O pagamento da multa não eximirá a CONTRATADA de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;

11.6. O CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis;

11.7. As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente com prováveis, a critério da autoridade competente do CONTRATANTE, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data

em que foram aplicadas.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O valor da mensalidade poderá ser reajustado, após um ano de vigência, pelo índice acumulado da variação do IGPM, quando solicitada pela Contratada, junto ao setor competente do ÓRGÃO, devidamente protocolado. Na hipótese de alteração da norma legal vigente, permitindo o reajuste dos contratos em períodos inferiores a 01 (um) ano, o reajuste incidirá com a periodicidade admitida.

12.2. O Locatário não poderá no curso do contrato fazer modificações ou transformações no prédio, sem autorização escrita do locador, podendo fazer reparo pinturas e instalações adequada para o bom funcionamento.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual do exercício 2025, e será informada quando da solicitação da contratação pelo órgão ou secretaria solicitante.

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

14. RESPONSÁVEL

Matina – Bahia, 31 De março De 2025

ADAILTON FERNANDES SOUZA

PORTARIA 27/2025

ANEXO II
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 054/2025
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: CREDENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS VISANDO A FUTURA E EVENTUAL LOCAÇÃO IMÓVEIS PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, SUAS SECRETARIAS E ÓRGÃOS.

1. INTRODUÇÃO

Este documento consiste no Estudo Técnico Preliminar – ETP, da etapa de planejamento da contratação, que servirá para avaliar a viabilidade de realização de Credenciamento de Pessoas Físicas e Jurídicas visando a futura e eventual Locação de Imóveis para atender às necessidades da Administração Pública Municipal, suas Secretarias e órgãos aquisição de ares-condicionados, com instalação inclusa, os quais se enquadram como serviços comuns; e embasar a elaboração do Termo de Referência – TR, conforme disposto na Lei nº. 14.133, de 2021, na INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES N.º 58/2022, e no DECRETO MUNICIPAL Nº 105, DE 27 DE JULHO DE 2023.

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP tem como objetivos:

- a) Identificar a necessidade da área demandante;
- b) Comparar soluções disponíveis no mercado (vantagens e desvantagens);
- c) Atestar a viabilidade e exequibilidade técnica, econômica, financeira e ambiental da pretensão contratual;
- d) Preparar informações para a elaboração do termo de referência.

A seguir o cumprimento dos requisitos mínimos necessários para este ETP, nos termos do DECRETO MUNICIPAL Nº 105, DE 27 DE JULHO DE 2023.

2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

É consabido que a Administração Pública municipal, no cumprimento de suas atribuições institucionais, necessita da disponibilidade de imóveis adequados para instalação e funcionamento de seus órgãos, de modo que a realização das atividades administrativas e prestação dos serviços à população sejam satisfatoriamente exercidos.

Ocorre que, infelizmente, o município de Matina – Bahia não dispõe de imóveis suficientes e adequados para instalação e funcionamento de todas as instituições municipais. Essa carência emana a necessidade de se locar imóveis junto à iniciativa privada para que as atividades administrativas bem como o atendimento das demandas populacionais sejam devidamente atendidas.

3. DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL

Não foi realizado Plano Anual de Contratações.

4. DAS ÁREAS CONTRATANTES

| UNIDADE SOLICITANTE | RESPONSÁVEL |
|--|-----------------------------------|
| Secretaria Municipal de Administração e Finanças | Mateus Bezerra do Prado Fernandes |
| Secretaria Municipal de Assistência Social | Francisco José Cardoso de Castro |
| Secretaria Municipal de Comunicação | Eldivar Rocha Gomes |
| Secretaria Municipal de Educação | Ricardo Fernandes Teixeira |
| Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos | Rodrigo Donato Cruz |
| Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer | - |
| Secretaria Municipal de Saúde | Charles Jacson Fagundes Costa |

5. DA DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

Os serviços poderão ser prestados por empresa especializada, devidamente regulamentada e autorizada pelos órgãos competentes, em conformidade com a legislação vigente e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento e no futuro termo de referência, bem como por pessoa física que possua imóvel que atendam aos requisitos exigidos.

A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e subordinação direta.

Isto posto, entendemos, portanto, que a licitação nos presentes termos, atende aos requisitos exigidos na legislação em vigor, bem como atende às necessidades da Prefeitura Municipal de Matina – Bahia no que tange às exigências

6. DA ESTIMATIVA E DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS A SEREM LOCADOS

| ITEM | DESCRIÇÃO | QUANT/ IMÓVEL |
|------|--|------------------|
| 01 | Imóvel para fins residenciais que deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha, 01 sala, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 60 m ² . | 02 |
| 02 | Imóvel com no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha, 01 salas, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 80 m ² . | 05 |
| 03 | Imóvel deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha/copa, 02 salas, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 100 m ² . | 05 |
| 04 | Imóvel deverá conter no mínimo 02 sanitários/banheiros, 01 cozinha/copa, 02 salas/quartos e área de serviço (Área igual ou superior 150 m ² de área construída), | 03 |
| 05 | Imóvel tipo comercial com 01 sanitário/banheiro, com de até 50m ² de dimensão. | 03 |
| 06 | Imóvel tipo comercial com 01 sanitário/banheiro, com área superior a 50m ² de dimensão | 03 |
| 07 | Imóvel comercial tipo galpão que deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, e área superior a 100 m ² de área construída) | 03 |

Os quantitativos estimados para a contratação são resultantes da necessidade que a municipalidade possui para instalação e funcionamento das instituições que não possuem sede própria.

7. DA ANÁLISE DE SOLUÇÕES

A falta de imóveis adequados para a instalação de órgãos públicos pode ser solucionada por meio de diversas estratégias, considerando aspectos legais,

financeiros, operacionais e a disponibilidade no mercado local, sobre as quais analisaremos a seguir:

7.1. IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

| ID | DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (OU CENÁRIO) |
|----|---|
| 01 | Aquisição dos imóveis com as características desejadas |
| 02 | Construção dos imóveis com as características desejadas |
| 03 | Locação dos imóveis com as características desejadas |

7.2. ANÁLISE COMPARATIVA DAS SOLUÇÕES

Identificou-se a possibilidade de solucionar a demanda municipal por meio da aquisição de imóveis que possua características que atendam aos requisitos exigidos pela Administração. No entanto, essa opção exige alto investimento inicial para a aquisição, bem como demanda alto investimento para manutenção do imóvel. Ressalta-se que o município possui limitações de orçamento, devendo, portanto, buscar alternativas menos dispendiosa.

Outra alternativa identificada foi a possibilidade de construção dos imóveis pelo município. Todavia, sabe-se que o processo para realização de construções públicas além de burocrático e moroso, demanda alto investimento financeiro, não sendo, portanto, viável a adoção da Solução 02.

Por fim, tendo em vista a disponibilidade do mercado local, identificou-se a possibilidade de dispor os imóveis para instalação e funcionamento dos órgãos públicos municipais por meio de locação junto a terceiros. Essa solução além de trazer maior celeridade à solução da demanda, exige investimento financeiro consideravelmente menor em relação as demais opções.



8. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme regramento do artigo 18, VI, §1º da Lei 14.133/2021, a despesa total estimada da presente contratação é de R\$204.600,00 (duzentos e quatro mil e seiscentos reais), conforme planilha orçamentária abaixo:

| ITEM | DESCRIÇÃO | QUANT/ IMÓVEL | VALOR BASE | REGIME | QUANT/ MESES | VALOR UNITARIO MÊS | VALOR TOTAL |
|------|---|------------------|---------------|--------|-----------------|--------------------------|----------------|
| 01 | Imóvel para fins residenciais que deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha, 01 sala, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 60 m². | 02 | R\$450,00 | meses | 12 | R\$900,00 | R\$10.800,00 |
| 02 | Imóvel com no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha, 01 salas, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 80 m². | 05 | R\$500,00 | meses | 12 | R\$2.500,00 | R\$30.000,00 |
| 03 | Imóvel deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, 01 cozinha/copa, 02 salas, 02 quartos e área de serviço, com Área construída de no mínimo 100 m². | 05 | R\$750,00 | meses | 12 | R\$3.750,00 | R\$45.000,00 |



| | | | | | | | |
|-------------|---|----|-------------|-------|----|-------------|---------------|
| 04 | Imóvel deverá conter no mínimo 02 sanitários/banheiros, 01 cozinha/copa, 02 salas/quartos e área de serviço (Área igual ou superior 150 m ² de área construída), | 03 | R\$1.000,00 | meses | 12 | R\$3.000,00 | R\$36.000,00 |
| 05 | Imóvel tipo comercial com 01 sanitário/banheiro, com de até 50m ² de dimensão. | 03 | R\$500,00 | Meses | 12 | R\$1.500,00 | R\$18.000,00 |
| 06 | Imóvel tipo comercial com 01 sanitário/banheiro, com área superior a 50m ² de dimensão | 03 | R\$800,00 | Meses | 12 | R\$2.400,00 | R\$28.800,00 |
| 07 | Imóvel comercial tipo galpão que deverá conter no mínimo 01 sanitário/banheiro, e área superior a 100 m ² de área construída) | 03 | R\$1.000,00 | MESES | 12 | R\$3.000,00 | R\$36.000,00 |
| VALOR TOTAL | | | | | | | R\$204.600,00 |

9. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O presente estudo, como já informado, refere-se à análise de viabilidade de realização de **CREDENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS PARA FUTURA E EVENTUAL LOCAÇÃO IMÓVEIS PARA ATENDER ÀS**

NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, SUAS SECRETARIAS E ÓRGÃOS.

O procedimento de aquisição será mediante credenciamento, com intuito de locar os imóveis necessários para atender às necessidades do município de Matina – Bahia.

Em termos de justificativa econômica, não há alternativas menos dispendiosas para atender o interesse da Administração que não a contratação proposta.

A realização da licitação para esta municipalidade permitirá além da redução de custos, uma projeção para um período de 12 (doze) meses, podendo ultrapassar o exercício financeiro, sem comprometimento orçamentário em sua totalidade.

A necessidade foi demonstrada no item 1 do presente Estudo Técnico Preliminar - ETP.

Os requisitos da contratação foram elencados no item 4 do presente ETP.

Foram analisadas as possíveis soluções no item 6 do presente ETP.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não há a necessidade de agrupamento dos itens, tampouco parcelamento da solução, tendo em vista que um único item é suficientemente claro e preciso para o atendimento da demanda.

11. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação dos imóveis o município suprirá a necessidade de espaços físicos para a instalação de órgãos e serviços públicos, proporcionando flexibilidade na alocação administrativa e evitando custos elevados com construções e manutenção de edificações próprias.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza do objeto que se pretende adquirir, não se verificam impactos ambientais relevantes, sendo necessário tão somente que a licitante atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores e à política de sustentabilidade ambiental.

No que diz respeito às obrigações do solicitante, o mesmo deve proceder o uso responsável do material adquirido, assim como dar destino adequado aos resíduos gerados.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15. RESPONSÁVEL

Matina - Bahia, 28 de março de 2025.

BRENO FERNANDES SOUZA

PORTARIA 28/2025



ANEXO II

CREENCIAMENTO Nº 001/2025

FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO AO CREDENCIAMENTO

| REQUERIMENTO DE INSCRIÇÃO | | |
|---|--|-------------------|
| PROMONENTE | <input type="checkbox"/> Pessoa Física | CPF: |
| | <input type="checkbox"/> Pessoa Jurídica | CNPJ: |
| RAZÃO SOCIAL (PJ) OU NOME (PF): | | |
| ENDEREÇO: | | |
| BAIRRO: | CEP: | CIDADE: |
| TELEFONE: | E-MAIL: | |
| BANCO: | AGÊNCIA: | CONTA: |
| OBJETO: CREDENCIAMENTO DE PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS VISANDO A FUTURA E EVENTUAL LOCAÇÃO IMÓVEIS PARA ATENDER ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, SUAS SECRETARIAS E ÓRGÃOS | | |
| ITEM | DESCRIÇÃO | VALOR BASE |
| 01 | | |
| 02 | | |
| 03 | | |



Excelentíssimo Senhor Agente de Contratação do Município de Matina – Bahia, como proponente acima identificado requiro através do presente documento **CRENCIAMENTO** para a Locação de Imóvel, publicado pelo Município de Matina – Bahia, declarando sob as penas da lei que:

- a) As informações prestadas neste pedido de credenciamento são verdadeiras;
- b) Qualquer fato superveniente impeditivo de credenciamento ou de contratação será informado;
- c) Conheço os termos do Edital de Credenciamento bem como as informações e condições para o cumprimento das obrigações objeto do credenciamento com as quais concorda;
- d) Estou de acordo com as normas e tabelas de valores definidos;
- e) Não me encontro suspenso nem declarado inidôneo para participar de licitações ou contratar com órgão ou entidades da Administração Pública;
- f) Não me enquadro nas situações de impedimentos previstos no Edital do Credenciamento;
- g) Não há qualquer fato superveniente impeditivo do credenciamento;
- h) Apresento anexo ao presente requerimento toda a documentação exigida no Edital do Credenciamento devidamente assinada e rubricada para efetivar a inscrição, pedindo deferimento.

LOCAL E DATA:

RECEBIDO

DATA:

HORA:

ASSINATURA DO PROPONENTE

ANEXO III

CRENCIAMENTO Nº 001/2025

DECLARAÇÕES

Eu, _____, CNPJ/CPF
_____ vem perante ao
Município de Matina – Bahia, sob as penas da Lei, apresento as seguintes
declarações:

- ✓ Declaro que não me encontro inidôneo para licitar ou contratar com órgãos da Administração Pública Federal, Estadual, Municipal e do Distrito Federal; e que inexistente fato superveniente impeditivo de sua habilitação, em cumprimento do disposto no art. 155 da Lei 14133/2021;
- ✓ Declaro que não possuo, em meu quadro de pessoal, empregado com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo nas condições de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- ✓ Declaro que não sou servidor público da Município de Matina – Bahia (ocupante de cargo efetivo, ou ainda cargo/função de confiança);
- ✓ Declaro que estou ciente de todas as condições estipuladas no edital e que está em situação regular para o exercício da profissão.
- ✓ Declara, sob as penas da lei e demais sanções previstas no Edital de **Credenciamento nº 001/2025**, que cumpre plenamente os requisitos de **HABILITAÇÃO**.

Matina – Bahia, _____ de _____ de 2025.

Assinatura do Responsável

ANEXO IV

CRENCIAMENTO Nº 001/2025
DECLARAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Matina – Bahia, __de _____de 2025.

À Comissão Contratação,
Edital de Credenciamento de nº 001/2025.

O interessado, inscrito no CPF/CNPJ nº, DECLARA para os devidos fins, que o imóvel possui as seguintes especificações: XXXX (descrição do imóvel), XXXX (localização), XXXX (área física, área construída, e instalações existentes), e que está disponível a locação.

Declara ainda que, está de acordo com o valor estipulado pela administração.

Assinatura

(A assinatura deverá ser reconhecida firma em Cartório devidamente competente)
(Deverá assinar a pessoa que tenha poderes de administração ou procurador, juntada, nesse caso, a procuração)
(Informar CPF e/ou CNPJ)



ANEXO V

CREDCIAMENTO Nº 001/2025

CONTRATO Nº XXX/20xx

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MATINA, E A PESSOA FÍSICA XXXXXXXXXXXX.

O Município de Matina-Ba, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o 13.889.993/0001-46, através do _____
_____, CNPJ nº _____, com sede na
_____(endereço completo), neste ato representado
pelo(a) Secretário(a) Municipal, o(a) Sr(a) _____, portado do CPF nº
_____, residente e domiciliada nesta Cidade, neste ato
denominado LOCATÁRIO e a pessoa
_____, portador(a) do RG nº _____ e CPF nº
_____, residente e domiciliado _____
_____(endereço completo), doravante denominado LOCADOR, têm,
entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, com base no Edital
de Chamamento Público de nº 001/2025, Lei Federal nº 14.133/2021, Lei nº
8.245/91, e pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objetivo do presente contrato é a locação de um imóvel localizado na

_____(endereço completo), destinado ao Sr(o)
_____, portadora do RG nº _____ e CPF
nº _____, que se
encontra em situação de vulnerabilidade social temporária, conforme o
Chamamento Público de nº 001/2025.

Parágrafo único: Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a

celebração de Termo Aditivo, com amparo no art. 132 da Lei nº 14.133/2021, vedada a modificação do objeto, conforme artigo 126 do mesmo diploma legal.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Anual do exercício de 2025, na dotação abaixo discriminada:

| | |
|----------------------------|---------|
| Órgão/Unidade | XXXXXXX |
| Projeto/Atividade | XXXXXXX |
| Elemento de Despesa | XXXXXXX |
| Elemento de Despesa | XXXXXXX |
| Fonte de Despesa: | XXXXXXX |

PARÁGRAFO ÚNICO. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, com início no dia **xx de xxxx de 20xx** e finalizando no dia **xx de xxxxx de 20xx**, podendo este ser rescindido ou ter seu prazo prorrogado, de acordo com a necessidade e interesse da administração, na conformidade do estabelecido no artigo 105 da Lei Federal 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E REAJUSTE

O valor do aluguel mensal do imóvel é de R\$ _____(____), perfazendo o valor Global do Contrato em R\$ _____(____).

Parágrafo Único: O valor da mensalidade poderá ser reajustado, após um ano de vigência, pelo índice acumulado da variação do IGPM, quando solicitada pela Contratada, junto ao setor competente do ÓRGÃO, devidamente protocolado. Na hipótese de alteração da norma legal vigente, permitindo o reajuste dos contratos em períodos inferiores a 01 (um) ano, o reajuste incidirá com a periodicidade admitida.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

O aluguel será pago mensalmente até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente, através de transferência bancária ao LOCADOR.

Parágrafo Primeiro: Todos os pagamentos devidos ao LOCADOR considerar-se-ão feitos, de pleno direito, quando os valores respectivos sejam depositados na Conta Corrente nº _____ mantida pela LOCADOR junto ao Banco _____, Código nº ____, Agência nº ____, valendo ao LOCATÁRIO como comprovantes de pagamento e como instrumento de quitação, os recibos dos depósitos ou transferências bancárias.

CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS

Além do aluguel, obriga-se o LOCATÁRIO a acompanhar o pagamento dos encargos de taxas de luz, água e suas respectivas majorações ou multas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado a partir da data do contrato, bem como as despesas ordinárias que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado e cuja cobrança não seja proibida por lei.

Parágrafo Primeiro. As despesas de água e energia ficará a cargo do beneficiário.

Parágrafo Segundo. Em caso de existência de débitos anteriores, o valor referente aos mesmos será deduzido no valor do contrato.

Parágrafo Terceiro. Os encargos com Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU será de inteira responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCADOR

Além das obrigações descritas neste Contrato, são ainda obrigações da LOCADOR:

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

- c)** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d)** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e)** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f)** Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g)** Fornecerão LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias paga.
- h)** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i)** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU);
- j)** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;
- k)** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- l)** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Além das obrigações descritas neste Contrato, são ainda obrigações da LOCATÁRIO:

- a)** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b)** 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;
- c)** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)** 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;

- e) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias.
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- i) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.

CLÁUSULA NONA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

Parágrafo Único: A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES

O descumprimento de qualquer exigência deste Contrato implicará na aplicação das sanções descritas nos artigos 156 a 163 da Lei Federal 14.133/2021, a saber:

- a) Advertência;
- b) Multa;

c) Suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com a Administração Municipal de Matina.

Parágrafo Primeiro: Para os casos de multa, serão aplicados os percentuais descritos a seguir:

a) Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais.

Parágrafo Segundo: As sanções previstas nos itens acima poderão ser aplicadas cumulativamente, facultada a defesa prévia do interessado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

Parágrafo Terceiro: O valor da multa aplicada deverá ser recolhido como renda para o Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo o LOCATÁRIO, para isso, descontá-la das faturas por ocasião do pagamento, se julgar conveniente;

Parágrafo Quarto: O pagamento da multa não eximirá a LOCATÁRIO de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;

Parágrafo Quinto: O LOCATÁRIO deverá notificar a LOCADOR, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis;

Parágrafo Sexto: As penalidades somente serão relevadas em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente com prováveis, a critério da autoridade competente do LOCATÁRIO, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

O LOCATÁRIO poderá rescindir o Contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial e de qualquer indenização, nos seguintes casos:

a) Razões de interesse público ou na ocorrência das hipóteses dos art. 137, 138 e 139 da Lei Federal 14133/2021;

b) A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DISSOLUÇÃO

O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de **60 (sessenta) dias**, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Riacho de Santana - Estado da Bahia, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Matina/BA, xxx de xxx de 2025.

MUNICÍPIO DE MATINA-BA

OLGA GENTIL DE CASTRO

Prefeita Municipal

LOCATÁRIO

LOCADOR

CPF nº:

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

CPF nº:

CPF nº