

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SUBSEÇÃO DO CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA NO MUNICÍPIO DE TEIXEIRA DE FREITAS.

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar uma solução para a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) no município de Teixeira de Freitas.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Atualmente, a subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) no município de Teixeira de Freitas está situada no imóvel localizado na Av. Presidente Getúlio Vargas, 3421, Edifício Esmeralda, Sala 303 – Centro, Teixeira de Freitas/BA, CEP: 45985-200. Este imóvel atende parcialmente às necessidades da Autarquia, mas a ampliação do espaço é imprescindível para garantir a eficiência e a adequação do atendimento. Nesse contexto, destaca-se que, embora o laudo de avaliação, elaborado por um avaliador cadastrado, seja um requisito essencial para o processo, este documento será apresentado posteriormente, conforme previsto pela Lei nº 14.133/21.

É fundamental ressaltar que, apesar da ausência desse laudo no momento inicial do processo, a continuidade da contratação é imprescindível para garantir a regularidade da locação e a manutenção das atividades da subseção, sem interrupções nos serviços prestados à comunidade. A inclusão do laudo será realizada no momento oportuno, cumprindo todos os ritos legais, durante a renovação do contrato, que terá a duração de 12 meses, conforme as exigências da legislação vigente. Dessa forma, a ausência do laudo neste momento não impede a continuidade do processo de contratação, garantindo a conformidade legal e a continuidade dos serviços essenciais prestados pela Autarquia.

Abaixo, detalho a justificativa com base nos parâmetros da Lei Federal nº 14.133/2021:

1.1 Necessidade e adequação do espaço: Atualmente, o espaço disponível de 25m² comporta apenas dois profissionais simultaneamente, enquanto os demais aguardam atendimento em um corredor adjacente. Com a implementação do sistema Valid, a demanda por espaço aumentará, tornando o ambiente ainda mais insuficiente. A Lei nº 14.133/2021 estabelece que a contratação de bens e serviços deve atender às necessidades específicas do órgão público de forma eficaz. A ampliação do espaço é necessária para garantir um atendimento adequado e para que a subseção possa operar com a eficiência desejada.

1.2 Estudo Técnico Preliminar

O estudo técnico preliminar realizado indica a necessidade urgente de contratar duas salas adicionais para atender ao crescente volume de demanda e melhorar as condições de atendimento na Subseção. Este estudo analisa as condições atuais e projeta o impacto do aumento significativo no número de profissionais inscritos. A avaliação técnica revela que a locação de novos imóveis é essencial para garantir um ambiente apropriado e eficiente para as operações e atendimento da subseção.

A justificativa para a locação de novos imóveis é baseada em duas principais necessidades:

A: Projeção de crescimento: Há uma expectativa de aumento significativo no número de profissionais inscritos na subseção, o que demanda mais espaço para acomodar adequadamente os serviços prestados e garantir uma gestão eficiente.

B: Melhoria das Condições de Atendimento: O ambiente atual, que conta com uma única sala alugada sob a regulamentação da Lei nº 8.666/1993, não é mais suficiente para atender às necessidades operacionais e de atendimento da subseção. A locação de uma segunda sala proporcionará melhores condições para o atendimento aos profissionais e à comunidade.

Este estudo detalhará a necessidade da segunda sala e a proposta de adequação e unificação contratual das duas salas, conforme os requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. A unificação contratual visa otimizar a gestão dos imóveis e assegurar que todas as condições legais e técnicas sejam atendidas de maneira eficiente e transparente.

1.4 Eficiência e Eficácia (Art. 3º e 4º): A locação de dois imóveis permitirá a expansão da atuação da Autarquia no Estado e contribuirá para a melhoria da eficiência dos serviços prestados. A Lei nº 14.133/2021 preconiza que as contratações devem ser conduzidas de maneira a garantir a eficiência na utilização dos recursos públicos. A expansão proporcionará um ambiente que permitirá atender adequadamente os quatro mil e oitocentos profissionais inscritos na região de Teixeira de Freitas e adjacentes, evitando deslocamentos para subseções mais distantes e facilitando a execução das atividades dos servidores e colaboradores da Autarquia.

1.5 Conformidade com Requisitos de Localização e Estrutura (Art. 7º, § 1º e Art. 19): Para garantir que o novo imóvel atenda às necessidades da subseção e cumpra com os requisitos estabelecidos pela comissão designada, o imóvel a ser locado deve atender aos critérios de localização e estrutura previstos pela Lei nº 14.133/2021. Esses critérios asseguram que o novo espaço seja adequado para as funções administrativas e de fiscalização da subseção, promovendo um ambiente de trabalho apropriado e eficaz.

1.6 Melhoria das Condições de Atendimento (Art. 1º e Art. 3º): O espaço atual, com cerca de 25 m², é muito reduzido para a demanda existente. A Lei nº 14.133/2021 enfatiza a importância de atender adequadamente às necessidades da Administração Pública e promover a melhoria contínua das condições de atendimento. A locação de novas salas permitirá não só um aumento da capacidade de atendimento, mas também a melhoria das condições de trabalho e acolhimento dos profissionais, alinhando-se aos princípios de eficiência e economicidade.

Portanto, a locação de dois novos imóveis no município de Teixeira de Freitas é uma medida necessária e alinhada com os requisitos da Lei nº 14.133/2021. Ela garantirá a adequação do espaço físico para atender às demandas crescentes da subseção, melhorará as condições de atendimento e contribuirá para a eficiência e eficácia das operações da Autarquia na região.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico do Coren-BA (2022-2024), conforme se observa:

Partes Interessadas

OE1 - Diversificar ferramentas de atendimento	<i>Ampliar o número de ferramentas disponíveis para prover atendimento aos profissionais de Enfermagem.</i>
OE2 - Desenvolver ações de valorização da Enfermagem	<i>Fortalecer o processo de valorização da classe da Enfermagem com ações que visem auxiliar a defesa dos interesses da categoria.</i>
OE3 - Ampliar parcerias estratégicas	<i>Impulsionar ações de relacionamento com entidades da sociedade civil para fortalecer os resultados de gestão.</i>
OE4 - Fortalecer representatividade perante à categoria	<i>Aprimorar o processo de fiscalização e expandir o atendimento regionalizado para agregar valor à imagem institucional do Conselho.</i>

Processos Internos

OE5 - Otimizar a execução dos processos de trabalho	<i>Mitigar gargalos das atividades administrativas, ampliando a produtividade e celeridade na execução dos processos de trabalho.</i>
OE6 - Aprimorar mecanismos de comunicação interna e alinhamento intersetorial	<i>Qualificar a comunicação com o público interno e fortalecer o relacionamento intra e intersetorial, trazendo maior fluidez e integração das informações e melhoria do processo de trabalho.</i>
OE7 - Estabelecer gestão de processos	<i>Estruturar normas e procedimentos de trabalho e ampliar métricas de controle do desempenho organizacional.</i>

Aprendizado e Crescimento

OE8 - Fortalecer ações de capacitação do capital humano	<i>Desenvolver ações rotineiras de capacitação dos servidores, visando a qualificação de competências do quadro de pessoal.</i>
OE9 - Mitigar o subdimensionamento de pessoal	<i>Prover as áreas funcionais de recursos humanos para qualificação dos resultados gerados pelos processos de trabalho por estas desenvolvidos.</i>

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O presente Contrato terá validade pelo prazo de **12 (doze) meses**, iniciando-se em ()/12/2024 e terminando em ()/12/2025 data em que o LOCATÁRIO restituirá o imóvel ao LOCADOR completamente desocupado e no mais perfeito estado de conservação, ou podendo

ser prorrogado, nos termos do art. 106 da Lei n. 14.133/2021, mediante termo aditivo ou termo de apostilamento, se houver interesse das partes.

3.2. O contrato de locação de imóvel enquadra-se como obrigação de dar/entregar, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

3.3. Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias** do vencimento contratual.

A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

3.5. O regime de execução do contrato é análogo ao de execução indireta, com prestações mensais, e por preço global.

3.6. Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

3.6.1. REQUISITOS LEGAIS

3.6.1.1. Lei Federal 14.133/2021 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

3.6.1.1.1. Art. 74 da Lei n. 14.133/2021, inciso V;

3.6.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.6.1.3. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;

3.6.1.4. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

3.6.1.5. Lei 10.406/2002 – Código Civil

3.6.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

3.6.2.1. O Coren-BA não possui imóveis em Teixeira de Freitas-BA e as razões apresentadas demonstram a singularidade do imóvel a ser locado, bem como evidenciam vantagem na contratação.

3.6.3. REQUISITOS TÉCNICOS

3.6.3.1. A necessidade de locação de imóveis para a subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) localizada em Teixeira de Freitas. A justificativa baseia-se em análises internas detalhadas e nas exigências estabelecidas pela Lei Federal nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratos administrativos. A análise abrange a complexidade envolvida na estruturação física das unidades de trabalho e o crescimento projetado para os próximos anos, o que demanda uma solução adequada e eficiente para atender às necessidades da Autarquia.

2. Requisitos dos Imóveis

Para garantir que os imóveis selecionados satisfaçam integralmente as necessidades da subseção do Coren-BA, foram definidos os seguintes requisitos mínimos. Estes requisitos estão alinhados com os princípios de eficiência, economicidade e adequação, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021:

a) **Localização:** Os imóveis devem estar localizados nas proximidades da rodoviária central de Teixeira de Freitas. Essa localização estratégica é essencial para facilitar o acesso dos usuários e profissionais da Autarquia. A proximidade com a rodoviária central permitirá que o Coren-BA esteja acessível para a maioria dos seus usuários melhorando a logística e reduzindo o tempo de deslocamento para aqueles que precisam utilizar os serviços da subseção.

b) **Acessibilidade:** É crucial que os imóveis estejam situados próximos a vias arteriais principais, garantindo fácil acesso às diversas regiões do município. A proximidade com vias secundárias e locais também é importante para assegurar uma mobilidade eficiente dentro da cidade. Esta localização facilitará o deslocamento dos usuários e profissionais da Autarquia, além de contribuir para uma maior fluidez no tráfego local, minimizando atrasos e problemas logísticos.

c) **Pontos de Transporte:** A proximidade com pontos de ônibus é fundamental, pois o transporte público é o principal meio de locomoção para muitos usuários da Autarquia. O imóvel deve ter acesso conveniente a esses pontos, facilitando o transporte dos profissionais e usuários para a subseção. A presença de pontos de ônibus nas proximidades também contribui para a acessibilidade do local, especialmente para aqueles que dependem exclusivamente de transporte público.

d) **Espaço:** Cada sala nos imóveis deve ter uma área mínima de 25 m² e máxima de 40 m². No entanto, se o espaço disponível for superior e justificar-se pelo valor e adequação ao uso pretendido, essa metragem pode ser ajustada. A adequação do espaço é vital para assegurar que a subseção funcione de maneira eficiente e confortável, permitindo a realização de atividades sem restrições físicas que possam comprometer a qualidade do atendimento e a operacionalidade da subseção.

e) **Acessibilidade para Pessoas com Necessidades Especiais (PNE):** Os imóveis devem oferecer condições de acessibilidade para portadores de necessidades especiais. A acessibilidade deve incluir adaptações estruturais e funcionais para garantir que todos os usuários, independentemente de suas condições físicas, possam acessar e utilizar os serviços da subseção de forma plena e digna.

f) **Infraestrutura Básica:** É necessário que os imóveis disponham de pelo menos dois banheiros, sendo um deles adaptado para uso de PNE, localizado no andar onde será instalado o Conselho. Além disso, o imóvel deve ter uma copa/cozinha para uso dos funcionários e uma garagem com capacidade mínima para um carro oficial. Esses requisitos são essenciais para garantir a funcionalidade e o conforto dos usuários e colaboradores, proporcionando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades diárias.

g) **Espaço para Sala do Enfermeiro Fiscal:** Deve haver um espaço específico para a instalação de uma sala destinada ao Enfermeiro Fiscal. Esse espaço é fundamental para que o Coren-BA possa realizar suas funções de fiscalização de forma eficaz, com a devida privacidade e organização necessárias para o exercício das suas atribuições.

h) **Infraestrutura Tecnológica:** Os imóveis devem contar com uma infraestrutura mínima que inclua rede lógica e elétrica em pelo menos 70% das salas. Além disso, deve haver predisposição

para a instalação de aparelhos de ar condicionado do tipo Split, com um dimensionamento elétrico adequado para suportar esses equipamentos em todas as salas. A infraestrutura tecnológica adequada é crucial para garantir um ambiente de trabalho confortável e eficiente, suportando as necessidades operacionais da subseção.

3. Levantamento de Mercado

3.1 Ampliação dos espaços: A locação dos imóveis visa a ampliação e complementação do espaço devido aos problemas identificados no imóvel atual. É crucial que os novos imóveis estejam prontos para uso imediato, com mínimas adequações necessárias para garantir que a subseção possa operar de maneira contínua e eficiente, sem interrupções significativas.

3.2 Abordagem para locação: A análise de mercado e a revisão de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades indicaram a seguinte abordagem para a locação dos imóveis:

a) **Modelo de locação:** A preferência é por imóveis que possam ser locados na condição atual, evitando custos adicionais significativos com adequações, salvo se essas forem mínimas e essenciais para a operação imediata da subseção. Essa abordagem visa otimizar os custos e garantir uma implantação rápida e eficiente da subseção.

b) **Adequações posteriores:** Caso sejam necessárias adequações, estas devem ser mínimas e realizadas posteriormente, às custas do Coren-BA. Isso permitirá que o imóvel seja utilizado com o menor impacto financeiro imediato e assegurará que o espaço esteja operacional o quanto antes, sem comprometer a funcionalidade da subseção.

c) **Locação para futuras ampliações:** A preferência é por imóveis que ofereçam a possibilidade de futuras ampliações. Isso garantirá flexibilidade para acomodar o crescimento da demanda e atender às necessidades futuras da subseção de maneira eficiente e adaptável, sem a necessidade de relocação.

d) **Compra do imóvel:** Considera-se também a possibilidade de compra do imóvel, se acordado entre as partes envolvidas. A aquisição do imóvel pode oferecer maior segurança e controle sobre o espaço, além de potencialmente reduzir custos a longo prazo, proporcionando uma solução mais estável e de longo prazo para a subseção.

4. Conclusão

A locação de imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos é essencial para garantir a eficiência e a adequação do atendimento prestado pelo Coren-BA em Teixeira de Freitas. A escolha dos imóveis será baseada em uma análise detalhada que considera os critérios técnicos e legais estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. Este processo visa assegurar que a subseção opere de maneira eficaz, atendendo às suas necessidades atuais e futuras com a máxima eficiência e conformidade.

Este relatório oferece uma visão abrangente sobre os requisitos técnicos e a abordagem para a locação dos imóveis, garantindo que todas as exigências legais e operacionais sejam atendidas de acordo com a Lei nº 14.133/2021. A intenção é promover a transparência, a eficiência e a eficácia na gestão dos recursos públicos, assegurando que a subseção do Coren-BA possa desempenhar suas funções de forma adequada e eficiente.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Conforme determinação no Termo de Referência que instrui a presente contratação, as unidades deveram ser locada para garantir, novo contrato e ampliação/complementação do espaço em razão dos problemas encontrados e relatados no atual imóvel utilizado. Além disso, é importante que o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, com mínimas adequações.

4.2. Durante a prospecção e análise das alternativas possíveis, incluindo a revisão de contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades para identificar novas metodologias, tecnologias ou inovações que possam melhor atender às necessidades da administração, foi escolhida a seguinte abordagem:

- a) pelo modelo de locação, sem adequações, da forma que se encontra;
- b) se necessárias adequações, que sejam mínimas e posteriores, às custas do Coren-BA;
- c) preferência de locação para futuras ampliações;
- d) preferência na compra do imóvel, se assim acordado entre ambas as partes.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. Com base no quantitativo de pessoal existente e dimensionamento de ambientes de acordo com a estrutura atual, foi estipulado a área mínima necessária para cada ambiente, chegando à área total estimada do imóvel 25 m². Considerando que a área útil para o Coren-BA, do imóvel atual, é de aproximadamente 26 m², a área estimada de aquisição das salas combinadas deverá ser de aproximadamente 45 a 60 m² ou maior se adequado ao valor, perfeitamente compatível com a locação de 2 unidades de imóvel.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado para identificação dos imóveis disponíveis para locação. Todos imóveis cotados, foram avaliados, os valores abaixo são de aluguel + condomínio.

Fonte / Link	Endereço	Área (m ²)	Valor mensal de locação (R\$)
Proposta Enviada por e-mail	Avenida Presidente Getúlio Vargas, 3421	52 m ²	R\$ 1.960,00
https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/comercio-e-industria/sala-disponivel-para-locacao-no-centro-1325974883	Av. Presidente Getúlio Vargas, n° 2249, Bela Vista. Teixeira de Freitas BA.	35 m ²	R\$ 750,00

https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/comercio-e-industria/3-salas-comerciais-disponiveis-para-locacao-1332438043	Av. Presidente Getúlio Vargas - Teixeira de Freitas/BA	50 m ²	R\$ 1.200,00
---	--	-------------------	--------------

6.2. O valor apurado na média de locação entre as edificações disponíveis levando em conta a proximidade do cumprimento dos requisitos para atender a demanda, apurou-se uma média de valor de aluguel para esse tipo de imóvel no valor médio de **R\$ 1.303,33 (Um mil trezentos e três reais e trinta e três centavos.)** /mês.

6.3. Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet e direto com o proprietário, para fins de comparação dos modelos de locação e estimativa de custos, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados na sequência dos andamentos processuais.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. A presente contratação refere-se a apenas um item de locação de dois imóveis, portanto, não se aplica o parcelamento da solução.

8. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

8.1 O Contrato nº 002/2018, associado ao Processo Administrativo nº 008/2018, refere-se à locação do imóvel que atualmente sedia a subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (COREN-BA) em Teixeira de Freitas. Em 15 de agosto de 2024, foi formalizado o sétimo aditivo a este contrato, o qual está regulado pela Lei de Licitações nº 8.666/1993. Este aditivo foi celebrado para ajustar as condições contratuais em função das necessidades e circunstâncias atuais da subseção.

8.2 Situação Atual

Embora o proprietário do imóvel tenha expressado interesse na renovação do contrato, o atual contrato permanece regido pela Lei nº 8.666/1993. Com a expansão das instalações da subseção e a necessidade de incluir um segundo imóvel para atender às novas demandas, propõe-se uma reavaliação contratual. O objetivo é que ambos os imóveis, ao serem contratados, sejam regulados pela Lei nº 14.133/2021, garantindo assim a conformidade com a legislação mais recente e a adequação às novas necessidades da subseção. Considerando a expansão e a necessidade de incluir ambos os imóveis no mesmo contrato, é recomendável que os dois imóveis sejam regulamentados sob um único contrato, regido pela Lei nº 14.133/2021. A nova legislação oferece mais flexibilidade e alinhamento com as necessidades atuais da subseção, assim proporcionará uma gestão mais eficiente e coesa das novas instalações da subseção de Teixeira de Freitas.

Este relatório tem como objetivo fornecer uma visão clara e concisa sobre a situação do contrato atual e as propostas de ajuste necessárias para adequar a locação à nova realidade da subseção.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. O Coren-BA deverá providenciar contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros afins, e a execução de algumas reformas e adaptações não significativas no imóvel, que bem o comportam.

9.2. O imóvel para sediar a Subseção do Coren-BA em Teixeira de Freitas, requer a contratação do serviço de frete para realizar a mudança de endereço, bem como adequações de rede lógica e climatização dos ambientes, seguro predial, segurança privada e monitoramento.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. A locação de imóvel para a Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (COREN-BA) em Teixeira de Freitas é um passo fundamental para assegurar a continuidade e a eficiência das operações da sede administrativa. Este relatório visa detalhar a importância e os objetivos desta contratação, destacando a conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que regula as contratações públicas e estabelece diretrizes para a gestão de contratos.

2. Objetivo da Contratação

A contratação para locação de imóvel visa a manutenção e a otimização da sede administrativa da Subseção do COREN-BA em Teixeira de Freitas. Os principais objetivos são:

- **Garantir um Ambiente Adequado:** Assegurar que a nova sede ofereça um ambiente funcional e apropriado para a realização das atividades administrativas e operacionais da subseção.
- **Atender ao Planejamento Estratégico:** Alinhar a locação com as metas e objetivos estabelecidos no Planejamento Estratégico da subseção, que abrange o período de 2022-2024 e está sendo revisado para o próximo ciclo de gestão.
- **Apoiar a Expansão e Melhoria:** Proporcionar espaço e infraestrutura adequados para suportar o crescimento das atividades e a demanda crescente pelos serviços prestados pela subseção.
- A locação do imóvel está em plena conformidade com as diretrizes do Planejamento Estratégico da subseção, que inclui:
 - **Metas de Expansão e Melhoria:** Garantir que a nova sede atenda ao aumento das atividades e às necessidades emergentes da subseção, com infraestrutura que suporte o crescimento.
 - **Aperfeiçoamento dos Serviços:** Implementar melhorias contínuas nos serviços e nas operações da subseção para melhor atender aos profissionais da enfermagem e à comunidade, conforme as diretrizes estratégicas.
 - **Adequação às Normas:** Assegurar que as novas instalações estejam em conformidade com as normas e regulamentações vigentes, garantindo um ambiente acessível e funcional para todos os usuários, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.
- A nova locação deve não apenas atender às necessidades imediatas, mas também facilitar a integração das diretrizes que estão sendo elaboradas para o próximo período de gestão. O imóvel deverá:
 - **Suportar a expansão das atividades:** Disponibilizar espaço e infraestrutura que permitam a continuidade e o crescimento das operações da subseção.
 - **Contribuir para o aperfeiçoamento contínuo:** Oferecer condições que permitam ao COREN-BA aprimorar seus serviços e atender de forma eficaz às demandas futuras, mantendo-se alinhado com as melhores práticas e diretrizes estratégicas.

A contratação para a locação de um imóvel apropriado é essencial para a manutenção e o aprimoramento da sede administrativa da Subseção do COREN-BA em Teixeira de Freitas. Esta ação não só garantirá a continuidade das operações, mas também assegurará que as metas do Planejamento Estratégico sejam atendidas, preparando a subseção para enfrentar futuros desafios e aproveitar novas oportunidades.

Este relatório destaca a importância da contratação e confirma que as ações propostas estão alinhadas com os objetivos estratégicos da subseção e com as exigências da Lei nº 14.133/2021.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Este posicionamento conclusivo tem como objetivo consolidar e validar os requisitos técnicos para a locação de um imóvel destinado a sediar a Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (COREN-BA) em Teixeira de Freitas-BA. A análise é conduzida de acordo com a Lei nº 14.133/2021, que rege as licitações e contratos administrativos, e busca assegurar um ambiente adequado e eficiente para as operações da subseção.

11.1 Requisitos Essenciais do Imóvel

Os requisitos para o imóvel foram estabelecidos com base nas necessidades operacionais da subseção e nas melhores práticas para a gestão de instalações. Os principais requisitos são:

- **Localização:** O imóvel deve estar situado nas proximidades da rodoviária central de Teixeira de Freitas, aproveitando a proximidade com hospitais e serviços de saúde. Esta localização facilita o acesso para profissionais e usuários da subseção, otimizando a logística e a acessibilidade.
- **Acessibilidade:** Deve estar localizado próximo a vias arteriais para garantir fácil acesso às principais áreas da cidade e às vias secundárias. Além disso, deve oferecer acessibilidade para pessoas com necessidades especiais (PNE), garantindo inclusão e conforto para todos os usuários.

Transporte público: O imóvel destinado à locação deve assegurar acesso facilitado a pontos de ônibus, uma vez que o transporte público é o meio de locomoção predominante para os usuários da Autarquia. A proximidade com paradas de ônibus é crucial para garantir a acessibilidade e a conveniência dos profissionais e usuários que dependem desse meio de transporte para acessar os serviços oferecidos pela subseção. A localização estratégica em relação aos pontos de ônibus contribui para a inclusão e o atendimento eficaz das necessidades de transporte dos usuários, em conformidade com os princípios de acessibilidade estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

Espaço e dimensões do Imóvel: O imóvel deve proporcionar um espaço adequado às necessidades operacionais da subseção, com uma área total das duas salas combinadas variando entre 45 m² e 60 m². Esta dimensão deve ser considerada como o mínimo necessário para acomodar as atividades administrativas e operacionais de maneira eficiente. No entanto, a área pode ser maior se o valor do imóvel justificar essa ampliação, desde que essa ampliação seja tecnicamente viável e proporcional ao valor contratado.

O espaço deve ser distribuído de forma a permitir a realização das seguintes atividades:

- **Atividades administrativas:** Deve haver espaço suficiente para a operação das funções administrativas da subseção, incluindo áreas para atendimento ao público, gestão de documentos e outras atividades correlatas.
- **Atividades operacionais:** O ambiente deve permitir o desempenho das funções operacionais específicas da subseção, como reuniões, conciliações e outras atividades relacionadas.

A adequação do espaço deve seguir as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, que estabelece princípios de eficiência e eficácia na gestão dos contratos e licitações, garantindo que o imóvel atenda integralmente às necessidades da subseção e proporcione um ambiente funcional e apropriado para suas atividades.

A observância desses requisitos é essencial para assegurar que o imóvel ofereça um ambiente de trabalho adequado e que a locação seja realizada em conformidade com os princípios legais e administrativos vigentes.

- **Instalações:** O imóvel deve contar com, no mínimo, dois banheiros (sendo um adaptado para PNE ou com previsão para sua instalação), uma copa/cozinha e uma garagem com capacidade para pelo menos um veículo oficial.
- **Salas e espaços:** O imóvel deve possuir, no mínimo, uma sala multifuncional que permita a realização de reuniões, conciliações jurídicas e atendimentos. Deve também incluir um espaço designado para o Enfermeiro Fiscal e uma área administrativa. Deve haver um local específico para captura de fotografias e espera dos profissionais. Observa-se que, atualmente, o ambiente de espera é insalubre devido à ausência de ar-condicionado e assentos, evidenciando a necessidade urgente de melhorias.
- **Infraestrutura:** O imóvel deve possuir infraestrutura mínima de rede lógica e elétrica em pelo menos 70% das salas e deve estar preparado para a instalação de aparelhos de ar condicionado do tipo Split, com dimensionamento elétrico adequado para suportar esses aparelhos.

11.2 Conformidade com a Lei nº 14.133/2021

A locação do novo imóvel deve seguir rigorosamente os termos da Lei nº 14.133/2021. Esta legislação estabelece normas para garantir a transparência, eficiência e conformidade legal nos processos de locação e contratos administrativos. A adesão a essas normas garantirá que o processo de locação e a gestão da subseção estejam alinhados com os princípios legais e administrativos.

11.3 Conclusão

A contratação de um imóvel que atenda aos requisitos descritos é essencial para assegurar a eficiência operacional e o bem-estar dos profissionais e usuários da Subseção do COREN-BA em Teixeira de Freitas. A conformidade com a Lei nº 14.133/2021 garante não apenas a legalidade do processo, mas também promove a transparência e eficácia na gestão da subseção.

A atual situação, marcada pela falta de espaço adequado, ausência de ar-condicionado, e condições inadequadas de trabalho e espera, tem gerado desconforto significativo. A atual sala não comporta todos os profissionais simultaneamente e a falta de uma copa apropriada e de um banheiro reservado agrava a situação. Portanto, é crucial que a nova locação resolva essas deficiências e atenda a todas as exigências legais e operacionais, garantindo a continuidade das operações e a melhoria das condições de trabalho e atendimento na subseção.

A contratação de um imóvel adequado e em conformidade com os requisitos técnicos e legais descritos é fundamental para o sucesso das atividades da subseção e para o bem-estar de seus profissionais e usuários.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A realização das atividades, no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

13.2. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental, serão incluídas lixeiras para segregação de materiais recicláveis, existem cooperativas locais em Guanambi e municípios próximos que têm interesse em estar recolhendo esses materiais e fazer a reciclagem de forma consciente.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. Este Estudo Técnico Preliminar considera viável a locação de 2 salas para a Subseção em Teixeira de Freitas, desde que os imóveis atendam de maneira eficiente às necessidades identificadas pelo Conselho Regional de Enfermagem do Estado da Bahia. O objetivo é garantir conformidade com a legislação vigente, assegurar um bom atendimento e atender ao interesse público.

15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

Certifica-se a responsabilidade pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da presente contratação e que o mesmo traz os conteúdos previstos na legislação e na Instrução Normativa SEGES/MP nº 58/2022.

16. AUSÊNCIA INJUSTIFICADA DE CHAMAMENTO PÚBLICO

Nos termos do art. 20, inciso II, e com fundamento no §3º do art. 24 da Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022, o imóvel em questão apresenta as seguintes peculiaridades: o contrato ainda está sendo regido pela Lei nº 8.666/1993, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, revogada pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que atualmente estabelece as normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas. Além disso, verifica-se a necessidade urgente de ampliação do espaço físico da sala, a fim de atender adequadamente os profissionais da área. Atualmente, o espaço comporta apenas dois profissionais simultaneamente, obrigando os demais a aguardarem atendimento no corredor do prédio, o que compromete significativamente o conforto e a eficiência do atendimento. Com o crescente número de profissionais atendidos, essa limitação tem gerado transtornos, incluindo o fato de que o material necessário para a captura de fotos e digitais para confecção das carteiras profissionais, enviado desde 2022, encontra-se acondicionado em caixas, sem possibilidade de ser montado devido à falta de espaço adequado.

A aquisição de uma nova sala foi amplamente discutida com a diretoria, e a falta de espaço já foi apontada como um dos principais desafios. Como mencionado anteriormente, os profissionais precisam aguardar atendimento em condições desconfortáveis, seja de pé ou sentados no chão.

Ademais, o Conselho de Enfermagem, ao interagir com um profissional, não consegue garantir o sigilo

necessário, assegurado por lei, pois a sala destinada à fiscalização integra o ambiente de atendimento.

Embora o imóvel atual tenha uma excelente localização, situado na avenida principal da cidade e próximo a hospitais e bancos, e o valor pago atualmente seja considerado viável, após pesquisa de preços, é evidente a necessidade de contratação de um espaço adicional. O objetivo é agregar esse novo imóvel ao contrato existente, com base na Lei nº 14.133/2021, e sem a necessidade de desocupação do imóvel atual, mas apenas sua ampliação. Surge, assim, a possibilidade de uma sala adjacente à subseção atual, evitando gastos adicionais com mudança, reformas e outros custos. Vale ressaltar que a subseção de Teixeira de Freitas é uma das mais distantes da sede, em Salvador, e a mudança acarretaria impactos significativos para os profissionais que dependem dos serviços dessa unidade.

Diante dessas circunstâncias, que envolvem tanto a necessidade de ampliação quanto a viabilidade de manter o local atual, justifica-se a dispensa do chamamento público, em razão das condições singulares apresentadas, que demandam uma solução célere e eficiente para o atendimento das necessidades da autarquia e dos profissionais que a ela recorrem.

Salvador/BA, 15 de agosto de 2024.

Thiago Emmanuel Pereira Souza
Coordenador de Votor Sul
Mat.: 37724 / COREN-BA

Presidente da Comissão

Davi Conceição Reis
Assessor de Gestão do Exercício Profissional
COREN-BA 324.433-ENF
Mat: - 38024

Membro



Coren^{BA}

Conselho Regional de Enfermagem da Bahia

Dr. Conceição Reis
Assessor de Pessoal do Exercício Profissional
CRA-BA-34.33-ENT
INSC. - 32024

MAPA DE RISCO
Processo nº. 088/2024

Objeto: Contratação direta por inexigibilidade de licitação, de imóvel destinado à instalação da Subseção em Guanambi-BA do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia.

Modelo de Mapa de Risco do Anexo IV da IN MPDG no 5/2017

De acordo com o Anexo IV da IN MPOG no 05/2017, Mapa de Riscos é o documento elaborado para identificação dos principais riscos que permeiam o procedimento de contratação e das ações para controle, prevenção e mitigação dos impactos.

Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

Gestão do Contrato

RISCO 01			
CUSTO ELEVADO DA CONTRATAÇÃO			
Probabilidade	Baixa (x)	Média ()	Alta ()
Impacto	Baixa (x)	Média ()	Alta ()
Id	Dano		
1.	Ausência de disponibilidade orçamentária		
Id	Ação Preventiva		Responsável
1.	Planejar a contratação dentro dos limites orçamentários disponibilizados para a unidade gestora		Equipe de Planejamento
Id	Ação de Contingência		Responsável
1.	Redimensionar a contratação para atender a necessidade da administração com menor custo		Equipe de Planejamento

Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

Gestão do Contrato

RISCO 02			
AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO DOS TERMOS			
Probabilidade	Baixa (x)	Média ()	Alta ()
Impacto	Baixa (x)	Média ()	Alta ()
Id	Dano		
1.	Descumprimento de Formalidade Legal		
d	Ação Preventiva		Responsável
1.	Observar as normas regulamentadoras internas e externas		Equipe de Planejamento
Id	Ação de Contingência		Responsável
1.	Encaminhar à autoridade competente o processo para aprovação		Equipe de Planejamento

Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

Gestão do Contrato

RISCO 03			
PROPOSTA COM SOBREPREGO			
Probabilidade	Baixa (x)	Média ()	Alta ()
Impacto	Baixa ()	Média (x)	Alta ()
Id	Dano		
1.	Absorção do sobrepreço gerando dano ao patrimônio.		
d	Ação Preventiva		Responsável
1.	Elaborar ETP e TR que reflitam a demanda do contratante com pesquisas de valores para contratação		Equipe de Planejamento
Id	Ação de Contingência		Responsável
1.	Apurar valores de mercado e questionar propostas recebidas para adequação se necessário		Equipe de Planejamento

Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

Gestão do Contrato

RISCO 04			
NÃO APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO INDISPENSÁVEL			
Probabilidade	Baixa ()	Média ()	Alta (x)
Impacto	Baixa ()	Média (x)	Alta ()
Id	Dano		
1.	Não contratação do serviço ou retenção de pagamento.		
d	Ação Preventiva		Responsável
1.	Informar claramente no documental de apoio a documentação exigida para contratação.		Equipe de Planejamento
Id	Ação de Contingência		Responsável
1.	Reter pagamento ou contratação até a efetiva regularização		Equipe de Planejamento/Gestão

Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

Gestão do Contrato

RISCO 05			
ATRASO NA CONTRATAÇÃO/EXECUÇÃO			
Probabilidade	Baixa (x)	Média ()	Alta ()
Impacto	Baixa ()	Média (x)	Alta ()
Id	Dano		
1.	Não atendimento da demanda como previsto no planejamento.		
d	Ação Preventiva		Responsável

1.	Acompanhamento e apontamento de prazos.	Equipe de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Notificação da empresa e aplicação de sanções previstas.	Equipe de Planejamento/Gestão

() Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

(X) Gestão do Contrato

RISCO 06			
REDUÇÃO ORÇAMENTÁRIA			
Probabilidade	Baixa (x)	Média ()	Alta ()
Impacto	Baixa ()	Média ()	Alta (x)
Id	Dano		
1.	Não atendimento do objeto da contratação.		
d	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Acompanhamento e realocação de recursos quando necessário.	Equipe de Planejamento	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Realocar recursos entre projetos acompanhando a execução/realização do orçamento e a prioridade do planejamento.	Equipe de Planejamento/Gestão	

() Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

(X) Gestão do Contrato

RISCO 07			
FISCALIZAÇÃO EFETIVA			
Probabilidade	Baixa ()	Média ()	Alta (x)
Impacto	Baixa ()	Média ()	Alta (x)
Id	Dano		
1.	Não satisfação das necessidades do órgão e danos ao erário.		
d	Ação Preventiva	Responsável	
1.	Indicar servidores com conhecimento técnico/promover capacitação de fiscais de contrato/gestores.	Equipe de Planejamento	
Id	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Substituir fiscal não capacitado ou relapso no curso do contrato quando constatada qualquer falha.	Equipe de Planejamento/Gestão	

TERMO DE REFERÊNCIA
(Inexigibilidade de Licitação 02/2024)

PROCESSO: 02/2024

REQUISITANTE: Comissão Instituída pela Portaria n.º 124/2024

ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA: SLC e Comissão de Planejamento

1. DO OBJETO

1.1. Locação de um imóvel para comportar o funcionamento da Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia no município de Teixeira de Freitas-BA.

Contrato Atual: O contrato de locação referente ao imóvel situado na Rua Pedro Álvares Cabral, 95 – Centro, Teixeira de Freitas – BA, CEP 45985-172, encontra-se em vigor até 15/02/2025. Foi necessário a prorrogação do contrato de locação nº 002/2018 por meio de um aditivo contratual (sétimo aditivo de prazo ao contrato administrativo), conforme estipulado pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, por um período adicional de seis meses. Esta prorrogação foi essencial para assegurar a continuidade dos procedimentos administrativos enquanto se busca alternativas para a expansão da subseção do Coren-BA.

É imperativo proceder com a locação de dois imóveis para a subseção de Teixeira de Freitas. O imóvel atual possui uma área de 25 m². Após contato com a administração do edifício, foi identificada a disponibilidade de uma sala adjacente com a mesma metragem, ou seja, 25 m². A locação combinada dos dois espaços, totalizando 50 m², atenderá adequadamente aos interesses da autarquia. Além de garantir a continuidade dos serviços prestados atualmente, os novos espaços deverão contemplar áreas apropriadas para o atendimento dos profissionais, incluindo copa, banheiro e sala para reuniões e conciliações jurídicas. Estes espaços atenderão tanto aos profissionais inscritos quanto aos funcionários do COREN-BA.

Nesse contexto, destaca-se que, embora o laudo de avaliação, elaborado por um avaliador cadastrado, seja um requisito essencial para o processo, este documento será apresentado posteriormente, conforme previsto pela Lei nº 14.133/21. É fundamental ressaltar que, apesar da ausência desse laudo no momento inicial do processo, a continuidade da contratação é imprescindível para garantir a regularidade da locação e a manutenção das atividades da subseção, sem interrupções nos serviços prestados à comunidade. A inclusão do laudo será realizada no momento oportuno, cumprindo todos os ritos legais, durante a renovação do contrato, que terá a duração de 12 meses, conforme as exigências da legislação vigente. Dessa forma, a ausência do laudo neste momento não impede a continuidade do processo de contratação, garantindo a conformidade legal e a continuidade dos serviços essenciais prestados pela Autarquia

1.3 Interesse Público: A locação dos novos espaços satisfará integralmente o interesse da administração pública, proporcionando um ambiente apropriado para o funcionamento da Subseção de Teixeira de Freitas do Coren-BA. Estes imóveis serão essenciais para a execução das atividades administrativas e o atendimento ao público, assegurando a continuidade e a excelência dos serviços oferecidos pelo Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA).

1.4 Fundamentação Legal: A contratação será alicerçada no princípio da boa-fé contratual e no dever de cumprimento dos compromissos, conforme a Lei nº 8.245/1991 e a Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

A locação de dois imóveis em Teixeira de Freitas reafirma o compromisso do COREN-BA com seus profissionais e colaboradores, além de garantir que a administração pública seja conduzida com total transparência e responsabilidade na gestão de contratos e recursos públicos. Assim, a expansão da subseção do COREN-BA em Teixeira de Freitas não se configura apenas como um direito, mas como um dever da administração pública, com o objetivo de assegurar o cumprimento das obrigações e a observância dos princípios legais que regem a contratação pública.

2. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

A necessidade de locação de imóveis para a subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) localizada em Teixeira de Freitas. A justificativa baseia-se em análises internas detalhadas e nas exigências estabelecidas pela Lei Federal nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratos administrativos. A análise abrange a complexidade envolvida na estruturação física das unidades de trabalho e o crescimento projetado para os próximos anos, o que demanda uma solução adequada e eficiente para atender às necessidades da Autarquia.

Requisitos dos Imóveis

Para garantir que os imóveis selecionados satisfaçam integralmente as necessidades da subseção do Coren-BA, foram definidos os seguintes requisitos mínimos. Estes requisitos estão alinhados com os princípios de eficiência, economicidade e adequação, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021:

- a) **Localização:** Os imóveis devem estar localizados nas proximidades da rodoviária central de Teixeira de Freitas. Essa localização estratégica é essencial para facilitar o acesso dos usuários e profissionais da Autarquia. A proximidade com a rodoviária central permitirá que o Coren-BA esteja acessível para a maioria dos seus usuários melhorando a logística e reduzindo o tempo de deslocamento para aqueles que precisam utilizar os serviços da subseção.
- b) **Acessibilidade:** É crucial que os imóveis estejam situados próximos a vias arteriais principais, garantindo fácil acesso às diversas regiões do município. A proximidade com vias secundárias e locais também é importante para assegurar uma mobilidade eficiente dentro da cidade. Esta localização facilitará o deslocamento dos usuários e profissionais da Autarquia, além de contribuir para uma maior fluidez no tráfego local, minimizando

- c) **Pontos de Transporte:** A proximidade com pontos de ônibus é fundamental, pois o transporte público é o principal meio de locomoção para muitos usuários da Autarquia. O imóvel deve ter acesso conveniente a esses pontos, facilitando o transporte dos profissionais e usuários para a subseção. A presença de pontos de ônibus nas proximidades também contribui para a acessibilidade do local, especialmente para aqueles que dependem exclusivamente de transporte público.
- d) **Espaço:** Cada sala nos imóveis deve ter uma área mínima de 25 m² e máxima de 40 m². No entanto, se o espaço disponível for superior e justificar-se pelo valor e adequação ao uso pretendido, essa metragem pode ser ajustada. A adequação do espaço é vital para assegurar que a subseção funcione de maneira eficiente e confortável, permitindo a realização de atividades sem restrições físicas que possam comprometer a qualidade do atendimento e a operacionalidade da subseção.
- e) **Acessibilidade para Pessoas com Necessidades Especiais (PNE):** Os imóveis devem oferecer condições de acessibilidade para portadores de necessidades especiais. A acessibilidade deve incluir adaptações estruturais e funcionais para garantir que todos os usuários, independentemente de suas condições físicas, possam acessar e utilizar os serviços da subseção de forma plena e digna.
- f) **Infraestrutura Básica:** É necessário que os imóveis disponham de pelo menos dois banheiros, sendo um deles precisa ser adaptado para uso de PNE, localizado no andar onde será instalado o Conselho. Além disso, o imóvel deve ter uma copa/cozinha para uso dos funcionários e uma garagem com capacidade mínima para um carro oficial. Esses requisitos são essenciais para garantir a funcionalidade e o conforto dos usuários e colaboradores, proporcionando condições adequadas para o desenvolvimento das atividades diárias.
- g) **Espaço para Sala do Enfermeiro Fiscal:** Deve haver um espaço específico para a instalação de uma sala destinada ao Enfermeiro Fiscal. Esse espaço é fundamental para que o Coren-BA possa realizar suas funções de fiscalização de forma eficaz, com a devida privacidade e organização necessárias para o exercício das suas atribuições.
- h) **Infraestrutura Tecnológica:** Os imóveis devem contar com uma infraestrutura mínima que inclua rede lógica e elétrica em pelo menos 70% das salas. Além disso, deve haver predisposição para a instalação de aparelhos de ar condicionado do tipo Split, com um dimensionamento elétrico adequado para suportar esses equipamentos em todas as salas. A infraestrutura tecnológica adequada é crucial para garantir um ambiente de trabalho confortável e eficiente, suportando as necessidades operacionais da subseção.

3. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

3.1. Dependendo da seleção pelos critérios descritos acima conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

3.2. O COREN-BA, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;

3.3. Nas hipóteses em que as especificações acima não estiverem todas disponíveis de imediato em um único imóvel, o LOCADOR poderá apresentar proposta de adequação, **sem ônus adicional para a LOCATÁRIA**, a ser concretizada no prazo máximo de 60 (sessenta)

dias corridos a contar do recebimento provisório, prorrogáveis por mais 45 (quarenta e cinco) dias corridos, mediante solicitação tempestiva e fundamentada, sob pena de aplicação de multa contratual diária por descumprimento da obrigação.

4. JUSTIFICATIVA

4.1. A justificativa, encontra-se pormenorizada no Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, item 1 **DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO**, apêndice deste Termo de Referência.

5. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas relacionadas à presente contratação serão alocadas em conta específica destinada a este tipo de atividade, conforme previsto pela Lei 14.133/2021. O valor do aluguel contratado inclui, integralmente, o pagamento de IPTU e taxas de condomínio. Em caso de ocorrência de qualquer taxa adicional ou aumento nas despesas condominiais durante o período de vigência do contrato, essas despesas extras serão de responsabilidade exclusiva do locador. A autarquia não arcará com custos adicionais que não estejam claramente especificados no contrato, garantindo assim que todas as obrigações financeiras relacionadas ao imóvel sejam geridas pelo locador.

Elemento: 6.2.2.1.1.33.90.39.002.013 - Locação de Bens Imóveis.

6. DO RECEBIMENTO

6.1. O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a comunicação do LOCADOR, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

6.2. O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 10 (dez) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, bem como da proposta de adequação, quando for o caso;

6.3. O LOCADOR deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

7. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

7.1 O presente contrato terá validade pelo prazo de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado, nos termos do art. 106 da Lei n. 14.133/2021, mediante termo aditivo ou termo de apostilamento, se houver interesse das partes.

7.2. Encontra-se pormenorizada no Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, item 3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, apêndice deste Termo de Referência.

8. DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL

8.1. O aluguel + Condomínio mensal será de R\$ _____ (_____) O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, em período vencido, e deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencimento. O valor pago contemplará, de forma consolidada, todas as despesas referentes ao aluguel, taxa de condomínio e IPTU, conforme detalhado no item 5 deste Termo de Referência. Assim, não haverá necessidade de pagamentos adicionais para cobrir essas despesas, garantindo que o montante quitado seja suficiente para abranger todas as obrigações financeiras associadas ao imóvel. 8.2. O pagamento do aluguel e condomínio somente ocorrerá a partir da efetiva entrega das chaves e emissão do termo correspondente e de laudo circunstanciado de vistoria, atestando a viabilidade de ocupação do imóvel.

8.3. O pagamento do primeiro aluguel, acrescido da taxa de condomínio, será calculado proporcionalmente ao período compreendido entre a data de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA e o último dia do mês em questão. Este valor deve ser quitado até o 5º (quinto) dia do mês subsequente. O montante pago inclui, de forma integral e já consolidada, as seguintes despesas: aluguel, taxa de condomínio e IPTU. Portanto, o valor pago cobrirá todas essas despesas, não havendo necessidade de pagamentos adicionais referentes a essas taxas durante o período.

8.4. Os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos, ficando a LOCATÁRIA autorizada a promover a retenção dos tributos e/ou contribuições devidas pelo LOCADOR nas hipóteses legalmente previstas, bem como dos alugueres na hipótese de correções, refazimento ou substituições tempestivas de objetos que apresentem quaisquer divergências com as especificações fornecidas quando da assinatura do contrato.

8.5. O atraso no pagamento, salvo se houver participação do LOCADOR, poderá acarretar a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, desconsiderado o critério *pro rata die*, bem como a incidência de correção monetária por mês de atraso, utilizando-se o INPC, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

8.6. O aluguel (e outros valores eventualmente em aberto) correspondente ao último mês de locação é proporcional ao período entre o primeiro dia do mês e o dia de encerramento do contrato e será devido até a entrega das chaves (mediante prévia vistoria de devolução do imóvel).

8.8. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.

8.9. Em caso de alteração dos dados bancários constantes nesta cláusula, caberá ao LOCADOR informá-los em até 30 (trinta) dias antes da data do próximo pagamento à LOCATÁRIA, mediante ofício (assinado pelo locador ou seu representante com poderes para tanto, e, em qualquer caso, que seja possível de se aferir a validade e autenticidade do documento), sob pena de não incidência de qualquer índice de atualização caso não o faça.

8.10. Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação (considerando as eventuais adaptações realizadas) não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

8.11. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pela LOCATÁRIA, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel.

9. DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

9.1. O aluguel será reajustado por requerimento do LOCADOR a **cada 12 (doze) meses**, considerando a data em que o LOCADOR apresentou a proposta comercial mais recente e incidindo sobre o valor mensal do próximo aluguel que se iniciar, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da LOCATÁRIA.

9.2. O requerimento de reajuste deverá ser endereçado ao Conselho Regional de Enfermagem da Bahia e enviado ao seguinte endereço eletrônico, ou o que vier a substituí-lo mediante ofício: contratos@coren-ba.gov.br

9.2.1. O pedido do item supra somente será considerado, após confirmação de recebimento enviado pela LOCATÁRIA.

9.3. O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo LOCADOR em até **12 (doze) meses** contados de cada aniversário de publicação do contrato. Transcorrido esse período, ocorrerá a caducidade do direito.

9.4. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido possível à LOCATÁRIA proceder aos cálculos devidos (ou aferir os realizados pelo LOCADOR), deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajuste, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de caducidade ao direito.

9.5. Quando, antes da data do reajuste, já tiver ocorrido a revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.

9.6. Os valores resultantes de reajuste terão sempre, no máximo, quatro casas decimais.

9.7. O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, 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 no contrato, nos termos do artigo 124, II, "d" da Lei nº 14.133/2021.

9.8. Para os fins descritos no item anterior, o LOCADOR deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela LOCATÁRIA.

9.9. O prazo é de **até 180 (cento e oitenta) dias para resposta da LOCATÁRIA** aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pelo LOCADOR.

9.9.1. Caso em qualquer momento se fizer necessário solicitar complementação documental do LOCADOR, o prazo do item 9.9 fica interrompido.

10. DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUIÇÕES (INCLUSIVE SOCIAIS E DE MELHORIA) E SEGURO DO IMÓVEL

10.1. Os impostos, taxas, contribuições que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão exclusivamente por conta do LOCADOR, salvo se houver convenção expressa diversa.

11. DOS REPAROS NECESSÁRIOS E BENFEITORIAS

11.1. DOS REPAROS NECESSÁRIOS

11.1.1. Ficam a cargo do LOCADOR as obras de manutenção estrutural, de reforma que sejam necessárias à integridade estrutural do imóvel.

11.1.2. A necessidade dos reparos tipificados no item anterior será comunicada por escrito ao LOCADOR, que deverá iniciar a execução dos serviços de correção em **até 10 dias** corridos. Inerte o LOCADOR após este prazo, a LOCATÁRIA fica desde já autorizada a mandar executar os serviços, mediante cotação com três orçamentos, descontando do aluguel, pela terça parte, até a quitação integral do débito.

11.1.3. Em caso de obras de caráter urgente, o prazo mencionado no parágrafo anterior é reduzido para 36h.

11.1.4. Na hipótese de inviabilização do uso do imóvel em virtude das obras mencionadas nos itens 11.1 e 11.2 por prazo superior a 3 (três) dias, a LOCATÁRIA fica autorizada a descontar do valor do aluguel o montante proporcional aos dias de inutilização do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de rescisão (mediante prévia oportunidade de manifestação da LOCADOR).

11.1.5. Na hipótese dos reparos mencionados nos itens 11.1 e 11.2 supra, que não impliquem na inviabilidade do uso do bem, durarem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

11.2. DAS BENFEITORIAS

11.2.1. A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias no imóvel.

11.2.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

11.2.3. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

12.1.1. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR

comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

12.1.2. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste contrato e seu anexo I, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

12.1.3. Fornecer mensalmente e quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT). Esta exigência refere-se tanto ao proprietário do imóvel quanto à eventual imobiliária que intermedeia o presente negócio;

12.1.4. Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

12.1.5. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

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

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

12.1.8. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

12.1.10. Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;

12.1.11. Pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel;

12.1.12. Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de **30 (trinta) dias de sua efetivação**;

12.1.14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;

12.1.15. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;

12.1.16. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

12.1.17. Atender, nas condições e nos prazos estabelecidos, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

13.1. Caberá à LOCATÁRIA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:

13.1.1. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento e seu anexo I, bem como no Termo de Referência.

13.1.2. 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;

13.1.3. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamentem eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);

13.1.4. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

13.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;

13.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

13.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;

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

13.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.

13.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

13.1.11. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.

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

13.1.13. A LOCATÁRIA poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

14.1. Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

- a. Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação;
- b. Desapropriação do imóvel;
- c. Demais previsões legais;
- d. Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de quaisquer das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa.

14.3. O LOCADOR não terá direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado, especialmente se houver impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pelo Município.

14.4. A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15. DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

15.1. O Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, no prazo de até 05 (cinco) dias a contar da sua comunicação.

15.2. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.

15.3. A LOCATÁRIA obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

15.4. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

15.5. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

15.6. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

15.7. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores,

poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

15.8. A LOCATÁRIA obrigará-se a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

15.9. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

16. DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

16.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

16.2. A alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado será efetuada por termo aditivo.

17. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I - advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II - multa moratória de até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;

III - multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;

IV - suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Conselho Regional de Enfermagem da Bahia pelo prazo de até dois anos;

V - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

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

17.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

- b. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

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

17.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

17.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia, ou ainda, quando for o caso, cobrados judicialmente.

17.7. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

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

18. DA FACULDADE DA LOCATÁRIA EM ADIANTAR O PAGAMENTO DE ALUGUEL

18.1. As partes convencionam que a LOCATÁRIA terá a faculdade de adiantar 12 (doze) meses de aluguéis, quando for de interesse público, o pagamento desse período ocorrerá no ano anterior ao que se pretende adiantar, mediante conveniência da locatária. Ocorrendo essa hipótese, haverá negociação de desconto junto ao locador em valor que demonstre a vantajosidade econômica da medida.

18.2. Como garantia fica convencionada, em favor da LOCATÁRIA, e sem prejuízo das demais medidas cabíveis, o depósito em conta-seguro, no valor de uma mensalidade integral, sem recálculo de desconto. Garantia que poderá ser executada, nos termos legais, no caso de inércia do LOCADOR na devolução de valores referentes ao período de aluguel não utilizado em hipótese de necessidade de devolução do imóvel antes de transcorridos todos os meses cujos pagamentos foram adiantados.

18.3. Em caso de reparos no imóvel, de acordo com o estipulado na Cláusula Décima Primeira, deverá o LOCADOR devolver à LOCATÁRIA, proporcionalmente, o aluguel adiantado por esta última, sem prejuízo das demais disposições previstas na referida cláusula.

19. DA FISCALIZAÇÃO

19.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

19.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

19.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas

eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

19.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

19.5. O LOCADOR deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja o próprio LOCADOR.

20. DAS PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

20.1. Constituem prerrogativas da LOCATÁRIA em relação ao presente instrumento:

- I. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR;
- II. Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados na Lei nº 14.133/2021, observada a cláusula de extinção descrita neste contrato;
- III. Fiscalizar sua execução;
- IV. Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- V. Nos casos de interesse público e nas hipóteses de necessidade de acautelar a apuração administrativa de infrações contratuais pelo LOCADOR, inclusive após a extinção do contrato, pode, provisoriamente, ocupar bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato.

21. DAS COMUNICAÇÕES

21.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito, desde que confirmado o recebimento junto ao destinatário.

21.2. As solicitações previstas neste instrumento deverão ser direcionadas da seguinte forma, salvo aqueles referentes à procedimento de infração administrativa que observará o rito previsto na Deliberação CSDP nº 11/2015 ou a que vier substituí-la:

21.2.1. Quanto à gestão contratual, como reajuste, reequilíbrio econômico financeiro, prorrogação, alterações e rescisão contratuais: contratos@coren-ba.gov.br (Gestão de Contratos);

21.2.2. Quanto à execução contratual, pagamento de aluguel e demais encargos, verificação de nota débito e certidões, esclarecimento sobre cumprimento de cláusulas contratuais, encerramento de consumo de energia elétrica/luz, água/esgoto, telefone e das eventuais taxa. gerenciadevetor@coren-ba.gov.br (Setor de logística e patrimônio);

21.2.3. Quanto à aferição e recebimento de imóvel, como emissão/conferência de Laudos de Vistorias de Entrada e Saída de imóvel, emissão de termo de recebimento e entrega de chaves: para gerenciadevetor@coren-ba.gov.br (Setor de logística e patrimônio);

21.3. Todas as solicitações também poderão ser dirigidas ao Protocolo Geral (PTG) mediante remessa pelo Correio para o endereço da LOCATÁRIA descrito na primeira lauda deste instrumento, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do

22. DO FORO

22.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Salvador, Estado da Bahia, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de outro qualquer, ainda que privilegiado.

23. AUSÊNCIA INJUSTIFICADA DE CHAMAMENTO PÚBLICO

Nos termos do artigo 20, inciso II, e com fundamento no §3º do artigo 24 da Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022, o imóvel em questão apresenta as seguintes particularidades: o contrato de locação atual ainda está regido pela Lei nº 8.666/1993, que estabeleceu as normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, e que foi revogada pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que atualmente rege as licitações e contratações no âmbito público.

Além disso, verifica-se a necessidade urgente de ampliação do espaço físico da sala, a fim de atender adequadamente os profissionais da área. Atualmente, o espaço comporta apenas dois profissionais simultaneamente, obrigando os demais a aguardarem atendimento no corredor do prédio, o que compromete significativamente o conforto e a eficiência do atendimento. Com o crescente número de profissionais atendidos, essa limitação tem gerado transtornos, incluindo o fato de que o material necessário para a captura de fotos e digitais para confecção das carteiras profissionais, enviado desde 2022, encontra-se acondicionado em caixas, sem possibilidade de ser montado devido à falta de espaço adequado.

A aquisição de uma nova sala foi amplamente discutida com a diretoria, e a falta de espaço já foi apontada como um dos principais desafios. Como mencionado anteriormente, os profissionais precisam aguardar atendimento em condições desconfortáveis, seja de pé ou sentados no chão. Ademais, o Fiscal de Enfermagem, ao interagir com um profissional, não consegue garantir o sigilo necessário, assegurado por lei, pois a sala destinada à fiscalização integra o ambiente de atendimento.

Embora o imóvel atual tenha uma excelente localização, situado na avenida principal da cidade e próximo a hospitais e bancos, e o valor pago atualmente seja considerado viável, após pesquisa de preços, é evidente a necessidade de contratação de um espaço adicional. O objetivo é agregar esse novo imóvel ao contrato existente, com base na Lei nº 14.133/2021, e sem a necessidade de desocupação do imóvel atual, mas apenas sua ampliação. Surge, assim, a possibilidade de uma sala adjacente à subseção atual, evitando gastos adicionais com mudança, reformas e outros custos. Vale ressaltar que a subseção de Teixeira de Freitas é uma das mais distantes da sede, em Salvador, e a mudança acarretaria impactos significativos para os profissionais que dependem dos serviços dessa unidade.

Diante dessas circunstâncias, que envolvem tanto a necessidade de ampliação quanto a viabilidade de manter o local atual, justifica-se a dispensa do chamamento público, em razão das condições singulares apresentadas, que demandam uma solução célere e eficiente para o atendimento das necessidades da autarquia e dos profissionais que a ela recorrem.

Thiago Emmanuel Pereira Souza
Coordenador de Vítor Sul
COREN-BA
Matrícula: 37724

Salvador, BA, 18 de agosto de 2024

Membros da Comissão

[Assinatura]
Davi Conceição Reis
Assessor de Gestão do Exercício Profissional
COREN-BA 324.433-ENF
Mat: - 38024

Salvador, 11 de setembro de 2024.

De: Coordenação de Vetor Sul

PARA: Unidade de Compras e Manutenção (UCM)

Despacho nº 26/2024

À Unidade de Compras e Manutenção,

Considerando a necessidade de instalação e funcionamento da subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia (Coren-BA) no município de Teixeira de Freitas-BA, e tendo em vista o Processo Administrativo nº 124/2024, solicito a realização de pesquisa de preços e cotação referente à **locação de imóvel comercial** que atenda às necessidades da referida subseção.

Solicito que a pesquisa leve em consideração as características do imóvel, tais como localização, tamanho, acessibilidade, infraestrutura adequada e outros aspectos relevantes para o funcionamento do Coren-BA.

Solicito ainda que o relatório contendo as cotações seja encaminhado para análise, o mais breve possível, a fim de darmos continuidade aos trâmites necessários para a efetivação da locação.

Cordialmente,

Thiago Emmanuel Pereira Souza
Coordenador Vetor Sul
Mat. 37724

gov.br

Documento assinado digitalmente
THIAGO EMMANUEL PEREIRA SOUZA
Data: 11/09/2024 14:13:18-0300
Verifique em <https://validar.lti.gov.br>

PÁGINA EM BRANCO

PÁGINA EM BRANCO

PÁGINA EM BRANCO



DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: BA-0146/2024	Data da solicitação da Consulta Prévia: 26/12/2024
Código de Verificação: a40e6208-f11d-49b1-adfe-77696ac4c452	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 15/01/2025	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 15/01/2026	
Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas	

Orgão/Entidade Requerente	
Administração: Indireta	CNPJ: 15.679.277/0001-60
Esfera: Federal	Endereço: Rua General Labatut, nº 273
Poder: Executivo	CEP: 40.070-100
Entidade/Orgão: CONSELHO REGIONAL DE	Estado: BA
	Município: Salvador

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade	
T (): Administração Pública	Uso: Sede/unidade administrativa
Plano/programa governamental:	

Característica solicitadas do imóvel	
País: Brasil	Área do Terreno: 0 até 0
Estado: BA	Área Construída: 25 até 40
Município: Teixeira de Freitas	Observações: espaço com garagem, elevador, próximo a rodoviária, zona central próximo de hospitais e clínicas
Zona: Urbana	Nº de servidores: 4
Localização: Av. Presidente Getúlio Vargas, 3421 Centro, Teixeira de Freitas/BA,	
Tipo Imóvel: Sala	

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: Atualmente, o espaço disponível de 25m ² necessitando sala maior ou adquirir 2 salas, uma ao lado da outra, atualmente a sala comporta apenas dois profissionais simultaneamente, os demais aguardam atendimento em um corredor adjacente. Com a implementação do sistema Valid, a demanda por espaço aumentará, tornando o ambiente ainda mais insuficiente. A Lei nº 14.133/2021 estabelece que a contratação de bens e serviços deve atender às necessidades específicas do órgão público de forma eficaz. A ampliação do espaço é necessária para garantir um atendimento adequado e para que a subseção possa operar com a eficiência desejada.
A: Projeção de crescimento: Há uma expectativa de aumento significativo no número de profissionais inscritos na subseção, o que demanda mais espaço para acomodar adequadamente os serviços prestados e garantir uma gestão eficiente.
(): Melhoria das Condições de Atendimento: O ambiente atual, que conta com uma única sala alugada sob a regulamentação da Lei. 8666
Justificativa:): A locação de dois imóveis permitirá a expansão da atuação da Autarquia no Estado e contribuirá para a melhoria da eficiência dos serviços prestados. A Lei nº 14.133/2021 preconiza que as contratações devem ser conduzidas de maneira a garantir a eficiência na utilização dos recursos públicos. A expansão proporcionará um ambiente que permitirá atender adequadamente os quatro mil e oitocentos profissionais inscritos na região de Teixeira de Freitas e adjacentes, evitando deslocamentos para subseções mais distantes e facilitando a execução das atividades dos servidores e colaboradores da Autarquia

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <https://sisrei.economia.gov.br/>

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



SISREI

SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS Build: 10/03/2023 12:00

Olá, DAVI IONEI SOARES APOSTOLO! Sair

[Cadastro](#) [Requerimento](#) [Declaração de indisponibilidade](#) [Manual](#) [Perguntas frequentes](#)

Acompanhar Consulta Prévia

Passo-a-Passo: Envio

Consulta Prévia

Consulta Prévia N°: BA-0146/2024

Data de Solicitação da Consulta Prévia: 26/12/2024

Órgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta

Esfera: Federal

Poder: Executivo

Entidade/ Órgão: CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA

CNPJ: 15.679.277/0001-60

Estado: Bahia

Município: Salvador

Endereço: Rua General Labatut, nº 273

CEP: 40.070-100

Nome do Usuário: Davi Ionei Soares Apostolo

Telefone: (71) 3277-3100

e-mail: davi.apostolo@coren-ba.gov.br

Dados da consulta

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa

Recurso assegurado para execução projeto: Não

Características do imóvel desejado

País: Brasil Estado: Bahia Município: Teixeira de Freitas

Tipo de Imóvel: Prédio Terreno

Zona: Urbana
Área do Terreno: 0 até: 0 m²

EM BRANCO





SISREI

SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS Build: 10/03/2023 12:00

Olá, DAVI IONEI SOARES APOSTOLO! Sa r

[Cadastro](#) [Requerimento](#) [Declaração de indisponibilidade](#) [Manual](#) [Perguntas frequentes](#)

Acompanhar Consulta/Requerimento

Tipo	Nº	Data	Válida até	Ações
Consulta Prévia	BA-0147/2024	26/12/2024	-	 
Consulta Prévia	BA-0146/2024	26/12/2024	-	 
Consulta Prévia	BA-0145/2024	26/12/2024	-	 
1				



EM BRANCO

BRANCO

EM BRANCO

Acompanhar Consulta Prévia

Passo-a-Passo: Envio

Consulta Prévia

Consulta Prévia Nº:	BA-0146/2024	Data de Solicitação da Consulta Prévia:	26/12/2024
---------------------	--------------	---	------------

Órgão/Entidade Requerente

Administração:	Indireta	Endereço:	Rua General Labatut, nº 273
Esfera:	Federal	CEP:	40.070-100
Poder:	Executivo	Nome do Usuário:	Davi Ionei Soares Apostolo
Entidade/ Órgão:	CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DA BAHIA	Telefone:	(71) 3277-3100
CNPJ:	15.679.277/0001-60	e-mail:	davi.apostolo@coren-ba.gov.br
Estado:	Bahia		
Município:	Salvador		



Dados da consulta

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa

Recurso assegurado para execução projeto: Não

Características do imóvel desejado

País: Brasil Estado: Bahia Município: Teixeira de Freitas

Tipo de Imóvel:	Prédio	Zona:	Urbana
	Terreno	Área do Terreno:	0 até: 0 m²

Fl. COREN-BA
4A
Servidor

Galpão

Sala

Área Construída: 25 até: 40 m²

Localização: Av. Presidente Getúlio Vargas, 3421 Centro, Teixeira de Freitas/BA,

Observações/necessidades especiais:

espaço com garagem, elevador, próximo a rodoviária, zona central próximo de hospitais e clínicas

CEP: 45.985-200

Nº de servidores: 4

Há imóvel locado para este fim atualmente?:

Sim

Valor mensal do aluguel: R\$ 1.600,00

Justificativa/fundamentação

Descrição do uso proposto:

Atualmente, o espaço disponível de 25m² necessitando sala maior ou adquirir 2 salas, uma ao lado da outra, atualmente a sala comporta apenas dois profissionais simultaneamente, os demais aguardam atendimento em um corredor adjacente. Com a implementação do sistema Valid, a demanda por espaço aumentará, tornando o ambiente ainda mais insuficiente. A Lei nº 14.133/2021 estabelece que a contratação de bens e serviços deve atender às necessidades específicas do órgão público de forma eficaz. A ampliação do espaço é necessária para garantir um atendimento adequado e para que a subseção possa operar com a eficiência desejada. A: Projeção de crescimento: Há uma expectativa de aumento significativo no número de profissionais inscritos na subseção, o que demanda mais espaço para acomodar adequadamente os serviços prestados e garantir uma gestão eficiente. B: Melhoria das Condições de Atendimento: O ambiente atual, que conta com uma única sala alugada sob a regulamentação da Lei. 8666

Justificativa:

): A locação de dois imóveis permitirá a expansão da atuação da Autarquia no Estado e contribuirá para a melhoria da eficiência dos serviços prestados. A Lei nº 14.133/2021 preconiza que as contratações devem ser conduzidas de maneira a garantir a eficiência na utilização dos recursos públicos. A expansão proporcionará um ambiente que permitirá atender adequadamente os quatro mil e oitocentos profissionais inscritos na região de Teixeira de Freitas e adjacentes, evitando deslocamentos para subseções mais distantes e facilitando a execução das atividades dos servidores e colaboradores da Autarquia

Voltar