

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo n. 166/2023

PROSPECÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A SEDE PRÓPRIA DA SUBSEÇÃO DO COREN-BA NO MUNICÍPIO DE ITABUNA-BA

1. OBJETO

- 1.1. Prospecção para eventual aquisição de imóvel edificado para uso exclusivo com área totalde, no mínimo, 50m², até 100 m², admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Itabuna – BA, para abrigar a subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia – COREN-BA;
- 1.2. A prospecção/consulta será por meio de meio de Chamamento Público, visando garantir a transparência do processo e ampla participação dos interessados fazerem suas ofertas, levando-se em consideração os critérios estabelecidos no edital e os de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel que seja mais vantajoso ao COREN-BA.
- 1.3. As especificações do objeto contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao chamamento público.

2. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 2.1. O presente objeto ter sua classificação contábil registrada as contas orçamentárias a seguir:

6.2.2.1.2.44.90.61.01 – Aquisição de imóveis

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

Rua General Labatut, 273, Barris
CEP: 40070-100
Tel: (71) 3277-3100
www.coren-ba.gov.br

- 3.1. Devido a aprovação da Decisão COREN-BA nº 038/2023, que versa sobre a abertura de crédito especial, destinado a aquisição de três imóveis nas subseções de Itabuna, Vitória da Conquista e Feira de Santana, homologada pela Decisão COFEN nº 91/2023, busca-se ampliar o ativo patrimonial e assegurar a continuidade dos serviços do COREN em uma das principais subseções do Estado, evitando-se a descontinuidade dos serviços finalísticos e essenciais do conselho.
- 3.2. A presente solicitação foi elaborada em atendimento a demanda exposta no processo administrativo nº 166/2023, com o objetivo de definir as condições necessárias para a aquisição do imóvel comercial, para a manutenção da Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia, na cidade de Itabuna- Ba.
- 3.3. Ainda, resta consignada o plano de expansão do COREN-BA, referente a reabertura das subseções que foram fechadas na gestão anterior.
- 3.4. Objetivos da Contratação:
- 3.4.1. Aquisição e incorporação patrimonial de imóvel comercial, para abrigar a Subseção do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia – COREN/BA no município de Itabuna no Estado da Bahia.

4. MODALIDADE LICITATÓRIA:

A presente contratação será formalizada com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993), que autoriza a dispensa de licitação para a " compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia."

Para maior transparência e publicidade, indica-se o chamamento público para recebimento de orçamentos de imóveis, com prazo de publicação de 15 dias corridos, considerado inexistência de determinação legal e se aproximando do prazo da tomada de preço da Lei 8.666/93.

4.1. Indicamos ainda que:

- 4.1.1. eventual imóvel selecionado deverá ser avaliado por profissional competente;
- 4.1.2. as condições presentes decorrem das informações prestadas pela comissão e pelos dados extraídos do histórico de locação do imóvel para a manutenção da subseção de Itabuna;
- 4.1.3. a localização do imóvel é fator da sua escolha, bem como as referências das necessidades mínimas de sua instalação.

5. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. As condições gerais da contratação serão em conformidade com a Lei n. 8.666/93, a Lei n. 10.406/2002 (Código Civil) e as demais normas legais relativas a compra e venda de imóveis comerciais.
- 5.2. A Proposta será apresentada à Diretoria para indicação de eventual interesse.
- 5.3. Para aquisição do imóvel, este deverá estar desembaraçado e apto para posse imediata e sua transferência de propriedade.
- 5.4. O imóvel deverá estar em bom e regular estado de conservação, devidamente regularizado, dispondo de todas as licenças, alvarás, ou registros e protocolos administrativos, e demais documentações necessárias ao seu uso. Deverá estar desocupado ou com possibilidade de pronta desocupação no ato da aquisição.
- 5.5. A edificação a ser ofertada deverá estar 100% construída.
- 5.6. Os imóveis ofertados devem estar em condições que permitam o seu recebimento total pelo COREN-BA, a permitir a realização das medidas administrativas necessárias, inclusive de transferência de propriedade, com os devidos registros nos cartórios competentes, dentre outras, a permitir a realização de sua aquisição.

6. DETALHAMENTO DO OBJETO

6.1. O imóvel ofertado deverá ser de uso exclusivamente comercial e estar localizado na zona urbana no município de ITABUNA-BA, dentro dos seguintes bairros de abrangência: Centro da cidade, Goes Calmon, Jardim Vitória, São Caetano, devendo possuir todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte coletivo e transportes não motorizados e estar próximo de estabelecimentos comerciais, como, também, estar localizado em região atendida com infraestrutura pública de rede elétrica, lógica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

6.2. O imóvel a ser ofertado poderá ser térreo ou em andares superiores, preferencialmente em edifício, com área construída, ideal, entre 50 m² e 100 m², de área útil de escritório. Exclui-se dessa metragem eventuais vagas de estacionamento.

6.3. A EDIFÍCIO COMERCIAL DEVERÁ POSSUIR:

6.3.1. Banheiro público coletivo masculino;

6.3.2. Banheiro público coletivo feminino.

6.4. EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES:

6.4.1. Instalações elétricas:

6.4.1.1. Não será permitido o compartilhamento da infraestrutura da rede elétrica com a infraestrutura da rede estruturada, devendo ser garantida a distância mínima entre as tubulações das duas redes, de modo a garantir a não interferência dos sinais elétricos nos sinais digitais, conforme previsto

nas normas vigentes.

6.4.1.2. Todos os quadros elétricos deverão possuir barramento para a fase, neutro e terra e ser identificados quanto ao tipo do quadro e quanto aos circuitos neles existentes.

6.4.1.3. A quantidade mínima de tomadas deverá prever 02 tomadas para alimentação para a estação de trabalho.

6.4.1.4. O sistema elétrico (subestação, quadros e cabeamento) deverá ter capacidade de alimentar todos os equipamentos previstos e necessários para o funcionamento da COREN-BA.

6.4.1.5. Todo o cabeamento elétrico deverá percorrer por infraestrutura adequada e corretamente dimensionada.

6.5. Instalações hidrossanitárias:

6.6. Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, inclusive os de acessibilidade que atenderão as normas pertinentes, ou seja:

6.7. sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário próprio com capacidade e dimensões adequadas ao seu tamanho e uso, bem como fornecimento de água tratada adequado.

6.7.1. Prevenção e Combate à incêndios:

7. ASPECTO ECONÔMICOS E INTERNOS DA DEMANDA

A análise da aquisição de sede na subseção do COREN-BA é tema que debatido internamente e ficou evidenciado tanto na solicitação direta e autorizada no COFEN quanto pela Comissão para avaliação interna, com base nas seguintes premissas:

a) Aspectos Econômicos

i. Economia do investimento – custo final da sede;

ii. Rapidez do processo, com aquisição de imóvel com requisitos mínimos para



sua imediata funcionalidade;

- iii. Custo de manutenção;
- iv. Custo de segurança;
- v. Custo de condomínio.

b) Aspectos Conceituais

- i. Ajustar-se à Missão, Visão e Valores do COREN-BA;
- ii. Manutenção das políticas e estratégias de fomento e apoio aos profissionais de enfermagem, bem como de suas atividades finalísticas;
- iii. Visibilidade institucional junto à sociedade;

c) Aspectos Físicos

- i. Acesso dos funcionários (posição geográfica x facilidade de transporte);
- ii. Acesso do público em geral;
- iii. Facilidade nos modais de transporte alternativo;
- iv. Existência ou não de estacionamento no condomínio;
- v. Potencial de adequação futura para o aumento de atendimento;

8. PROPOSTA

8.1. A proposta do imóvel deverá ser elaborada em papel timbrado da proponente, caso haja.

8.1.1. O proponente deverá ser a(s) pessoa(s) titular(es) do direito de propriedade sobre o imóvel ofertado, atestado em certidão atualizada da matrícula acompanhada de cópia do RG e CPF do(s) firmatário(s), e ainda, em caso de pessoa jurídica, do contrato social comprovando os poderes do(s) signatário(s) da proposta. É vedada a apresentação de proposta por intermédio de corretor de imóveis ou empresa do ramo, exceto na condição de procurador do titular do

imóvel, mediante procuração com poderes específicos e com a firma do emitente reconhecida em cartório;

- 8.1.2. A proposta deverá ser apresentada em língua portuguesa, salvo quanto a expressões técnicas de uso corrente, redigida com clareza, sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, que possam comprometer a sua interpretação, devidamente datada e assinada na última página pelo Ofertante proprietário, representante legal ou procurador.
- 8.2. O preço constante da proposta deverá estar em moeda nacional, limitada a 02 (duas) casas após a vírgula. Ocorrendo discrepância entre os valores expressos em algarismos e por extenso, será considerado este último.
- 8.3. O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data fixada para entrega da proposta. Não havendo indicação será considerada como tal.
- 8.4. A proposta deverá vir acompanhada dos seguintes documentos;
- 8.4.1. Fotos atualizadas do imóvel (obrigatoriamente), inclusive internas;
 - 8.4.2. Marcação no website *Google Maps* (ou similar) da localização do imóvel;
 - 8.4.3. Projetos arquitetônicos;;
 - 8.4.4. Título de Propriedade do Imóvel;
 - 8.4.5. Cópia da Escritura Pública devidamente registrada;
 - 8.4.6. Certidão atualizada da matrícula acompanhada de cópia do RG e CPF do(s) firmatário(s) ou em caso de pessoa jurídica, do contrato social comprovando os poderes do(s) signatário(s) da proposta.
 - 8.4.7. Comprovante do último pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel ou informações sobre sua situação, acompanhado da folha de rosto do carnê do IPTU;

8.4.8. Com as declarações previstas no modelo de propostas, preenchidas/assinaladas em anexo;

8.5. Eventual ausência de documentação ou informação essencial na proposta apresentada poderá ser suprida ou justificada, após solicitação do COREN-BA.

8.5.1. Poderão ainda ser solicitados documentos complementares, como: Memorial descritivo detalhado, Alvarás, licenças e RRTs ou ARTs expedidas.

8.5.2. No caso da proposta ser selecionada, o proponente será notificado para enviar/entregar a versão física, integral, numerada e rubricada todas as páginas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

9. CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS APRESENTADAS

9.1. Critérios ELIMINATÓRIOS

9.1.1. Os critérios eliminatórios são aqueles definidos como “requisitos mínimos” para atendimento das necessidades do COREN-BA.

9.1.2. As propostas que não satisfizerem a todos os critérios eliminatórios serão automaticamente desclassificadas:

ITEM	EXIGÊNCIAS (CRITÉRIOS MÍNIMOS)
1	Imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 50,00m ² e no máximo 100 m ² admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Itabuna – BA , com viabilidade de instalação do COREN-BA

	no local, dentro dos seguintes bairros de abrangência: Centro da cidade, Goes Calmon, Jardim Vitória, São Caetano.
2	Localizado na região do urbana da cidade, conforme item 6.
3	Imóvel deve estar totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.
4	Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.
5	Disponibilidade de ocupação imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.

9.2. Critérios CLASSIFICATÓRIOS

9.2.1. Os imóveis objeto das propostas que atenderem às condições do item 9.1. (critérios eliminatórios) serão submetidos a avaliação de viabilidade e adequação pela Comissão, contando ainda com o historico dos imóveis locados anteriormente para a subseção e sua dimensão pretendida, conforme DFD e classificadas pelos seguintes critérios:

CRITÉRIOS	PESO	NOTA
1. Acessibilidade Arquitetônica	3	
2. Área	3	
3. Localização	3	
4. tempo do condominio ou sala	3	
5. Solidez e segurança	3	
6. Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços	2	
7. Linguagem Arquitetônica	2	
9 Testada e Visibilidade da edificação	2	
10 Possibilidade de ampliação e crescimento futuro	1	

10. DA FORMA, PRAZO E LOCAL DE ENTREGA DA PROPOSTA

10.1. A entrega da proposta juntamente com a documentação solicitada

deverá ser feita de forma digital, no prazo limite, horário e forma prevista no edital de Chamamento Público, através do e-mail da comissão de licitação do COREN.

Até a data e horário limites os interessados poderão solicitar a desconsideração da proposta enviada ou alterá-la.

11. DO PREÇO

11.1. O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, sendo que este, no caso de eventual seleção preliminar, será ainda submetido à avaliação por profissional habilitado.

11.2. A forma de pagamento, no caso de eventual seleção de proposta, será em parcela única, após assinatura do contrato administrativo de compra e venda e posse do imóvel, em até cinco dias, podendo a forma ofertada inicialmente ser alterada, considerando que o COREN-BA levará em conta os demais aspectos da proposta, para formulação do seu plano de pagamento.

12. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

12.1. As propostas que forem apresentadas nos termos do edital serão analisadas pela Comissão Técnica do COREN, conforme portaria.

12.2. A Comissão caberá analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital, podendo estabelecer negociação preparatória para detalhamento da proposta e formatação de preço.

12.3. Na análise das propostas a Comissão poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

12.4. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.

12.5. Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, a Comissão elaborará Relatório Final com parecer sobre as propostas apresentadas, podendo, se for o caso, recomendar aquela que eventualmente melhor sirva aos interesses do COREN-BA.

12.6. O Relatório Final, caso contenha recomendação de aquisição, será encaminhado, ao Plenário do COREN, para decisão sobre a aquisição ou não da proposta indicada.

12.7. Caso a proposta seja aprovada pelas instâncias do COREN-BA, a concretização da aquisição dependerá do atendimento do edital e seus anexos, bem como de ulteriores análises e necessidade de fornecimento de documentos complementares, de cunho administrativo ou legal.

12.7.1. Demais condições para habilitação;

- A) Serão declaradas habilitadas ao Cadastro das propostas cujos documentos atendam cumulativamente ao presente Edital e seus anexos;
- B) A habilitação para integrar o Cadastro não gera obrigação de aquisição da propriedade.
- C) Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos não terão reembolso pelo COREN-BA, correndo por conta e risco do ofertante.
- D) A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito à indenização.

12.7.2. Da habilitação

Havendo proposta habilitada e decidindo a Administração pela aquisição do imóvel, serão exigidos, de forma prévia à concretização do negócio jurídico, os seguintes documentos:

DO IMÓVEL/PROPRIETÁRIO:

1. Certidão Negativa do IPTU
2. Certidão Vintenária do imóvel
3. Carta de Habite-se
4. Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel;
5. Cópia atualizada da matrícula do imóvel;
6. Escritura Pública registrada em cartório;
7. Alvará de funcionamento/habite-se do imóvel ou do condomínio.

I. DO PROPRIETÁRIO:

1. Certidão Negativa da Fazenda Nacional
2. Certidão Negativa da Fazenda Estadual
3. Certidão Negativa de Tributos Municipais
4. Certidão Negativa de Débito junto ao INSS e FGTS
5. Certidão Negativa do IPTU
6. Certidão Negativa do Cartório de Protesto
7. Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal
8. Certidão Negativa dos Feitos da Justiça do Trabalho
9. Cartão de CNPJ
10. Certidão Negativa de Falências e Concordatas
11. Contrato Social e Aditivos da Empresa, quando se aplica;
12. Certidão de Casamento, RG e CPF dos proprietários

O rol acima descrito é exemplificativo, podendo, assim, ser solicitada documentação adicional referente ao imóvel e ao proponente da oferta, bem como realização de reuniões com os proponentes, visitas aos imóveis e, ainda, realização de quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos prédios objetos das propostas apresentadas.

12.7.3. Habilitação jurídica ocorrerá com a titulação de propriedade, além:

1. Para proprietário pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
2. Para proprietário pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ; vi. RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;

12.7.4. Documentos que comprovem a regularidade fiscal, social e trabalhista (Fazenda Federal, Estadual e Municipal), INSS, FGTS, bem como perante a Justiça do Trabalho, no que couber;

12.7.5. Habilitação econômica: certidão negativa de feitos sobre falência;

12.8. Demais documentos que se fizerem necessário, ante a eventual especificidade do imóvel e de solicitação dos órgãos de registro e formalização do negócio.

Após a concretização do negócio, se houver, será lavrado contrato de compra e venda, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário

12.9. Demais documentos que se fizerem necessário, ante a eventual especificidade do imóvel e de solicitação dos órgãos de registro e formalização do negócio.

12.10. Após a concretização do negócio, se houver, será lavrado contrato de compra e venda, no qual as descrições do imóvel e demais dados jurídicos serão transcritos, com o fito de ser efetivado o negócio perante o cartório de registro de imóveis e demais órgãos que se fizer necessário.

13. MODELO DE EXECUCAO DO CONTRATO – REQUISITOS DO IMÓVEL

13.1. A eventual concretização da compra de imóvel, pelo COREN-BA, será

precedida pela análise de requisitos de dispensa de licitação, nos termos da Lei n. 8.666/93 e pelo código civil e demais normas regulamentadoras do processo de compra e venda de imóveis.

13.2. Selecionado o imóvel a ser adquirido será solicitado avaliação de perito ou profissional com qualificação técnica, para avaliação de preço e condições mínimas do imóvel.

13.3. Os efeitos financeiros iniciarão a partir da entrega total do imóvel, por meio do recebimento provisório realizado pelo COREN-BA, mediante vistoria no imóvel e conferência da documentação abaixo discriminada, a ser apresentada em via original ou cópia autenticada:

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução se apresentou no DFD, bem como pelo histórico de locação de imóveis para a subscrição de importante centro regional do município de Itabuna.

A aquisição do imóvel será efetivado como ganho patrimonial e incorporado ao patrimônio do COREN para a continuidade de importante subseção no Município de Itabuna e que beneficia toda a região.

15. VISITA TÉCNICA

A comissão poderá realizar visita para verificação dos dados apresentados pelos proponentes.

16. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

16.1. A fiscalização do contrato deste objeto será definida a partir de nomeação do fiscal através de portaria a ser emitida pela Diretoria da autarquia.

16.2. A gestão do contrato será de responsabilidade da Unidade administrativa patrimonial, juntamente com a coordenação de vetores.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitara o VENDEDOR, garantida a previa defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, as penalidades de:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa de até 30% do valor estimado para a contratação e demais cominações legais;
- c. Suspensão de Licitar e impedimento de contratar com Órgãos Públicos, pelo prazo de até dois anos;
- d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Publica, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

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

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

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

14.3.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com em virtude de atos ilícitos praticados.

14.4. A aplica ao de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em

processo administrativo que assegurara o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/93.

14.5. 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, observado o princípio da proporcionalidade.

14.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Coren-BA, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

14.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

14.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro Geral de Fornecedores da Autarquia.

18. DA GARANTIA

18.1. A garantia contratual será o próprio imóvel objeto da contratação.

19. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

O recebimento do imóvel ocorrerá após a assinatura do contrato e concomitante com seu pagamento, pela comissão técnica, ou pela coordenação de patrimônio ou preposto devidamente portariado pelo COREN.

20. ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL

Considerando a técnica de utilizar o chamamento para verificação de imóvel, bem como pela necessidade legal de avaliação do imóvel por profissional competente para adequação de valores e requisitos técnicos mínimos, este será estimado pelo profissional a ser contratado.

Para fins de estipulação de orçamento e pré-empenho, indica-se a terça parte do crédito para aquisição dos imóveis, conforme Decisão do COFEN n. 91/2023, no valor de R\$ 700.000,00 (setescentos mil reais).

21. CESSAO DE CRÉDITO

21.1. Não será admitida cessão de crédito deste objeto.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor estimativo, ainda que atenda integralmente os requisitos estabelecidos.

22.2. Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os preceitos da legislação, ficando desde já esclarecido que o COREN-BA não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.

22.3. O COREN-BA reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.

Salvador 10 de novembro de 2023.



Lucas Mollicone
Gerente Administrativo
Matricula 33723

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA DE VENDA

1. Proponente

Nome/Razão Social: _____

CNPJ/CPF: _____

Endereço: _____

Representante(s) Legal(is) em caso de PJ: _____

CPF: _____

2. Informações de contato

Nome: _____ Telefone: _____ E-

mail: _____ Endereço: _____

3. Imóvel

Localização (endereço completo):

Matrícula: _____ Data do término da construção: _/_

/ _____ Disponibilidade imediata:

() sim

() não, neste caso,

especifique _____ Prédio exclusivo: () sim () não, neste caso especificar as áreas
condominiais e comuns:

Vagas de estacionamento: _____

Área privativa total: _____

Elevadores (quantidade): _____

Rede elétrica estabilizada:

☐ sim, total

☐ sim, parcial, neste caso, especificar: _____ ☐
não

Alvará bombeiros:

☐ sim

☐ não, neste caso justificar: _____

Habite-se:

☐ sim

☐ não, neste caso justificar: _____

Outras informações relevantes: _____

4. Preço referencial (em reais)

Total (para pagamento a vista): _____

5. Validade da Proposta: _____ (mínimo 45 dias).

6. Declarações:

Declara o proponente, sob as penas da lei, que:

Está regular perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, INSS, FGTS, bem como consta do Cadastro de Devedores da Justiça do Trabalho;

Não está impedida de contratar com a União, estando ciente de que eventual situação superveniente que altere essa situação deverá ser imediatamente comunicada;

Está ciente que correm por sua conta eventuais despesas com sua participação no Chamamento Público.

Igualmente, manifesto irrestrita ciência aos Termos dispostos no Edital de Chamamento Público nº xx/2023/COREN-BA.

7. Anexos:

Ademais, informar o proponente que, anexa a presente proposta, está sendo enviada toda a documentação requerida no item 12 do Trecho de Referência.

Cidade, _____ de _____ de 2023.

(Proponente)

Estudo Técnico Preliminar

COREN-BA
2/
FEB 2023

1. Informações Básicas

Processo Administrativo 166/2023. Portaria de instituição da Comissão Técnica n. 242/2023.

2. Introdução

2. Este documento apresenta o estudo preliminar que serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei nº 8.666/1993, art. 6º, inciso IX.

2.1. A estrutura deste documento baseia-se nas orientações constantes da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 40, DE 22 DE MAIO DE 2020.

3. Descrição da necessidade

3.1. **Justifica-se a necessidade** de aquisição em virtude da continuidade funcionais e finalísticas do COREN nas subseções indicadas na Decisão do COREN n. 038/2023, em conformidade com o extrato da Ata da 702ª Reunião Ordinária do Plenário do COREN que aprovou por unanimidade a proposta para utilização do suerávit para aquisição das subseções de Feira de Santana, Itabuna e Vitória da Conquista, ratificada pela Decisão do COFEN n. 91/2023 (fl. 03 à 16). Verifica-se ainda que, após a abertura das subseções, os serviços tiveram êxito em sua efetivação, atingindo maior número de municípios e de profissionais, conforme levantamento apresentado pela Coordenação de Vetores, atingindo diretamente 10714 profissionais, além do universo de estabelecimentos a serem fiscalizados.

3.2. A escolha do local a ser adquirido o imóvel levou em conta as condições dos principais bairros no Município de Itabuna e o descritivo do imóvel em razão das dimensões atuais e adequadas para o funcionamento da subseção, com descritivo mínimo para sua efetivação.

3.3. Verifica-se ainda que não existe imóvel próprio disponível no COREN no Município de Itabuna, sendo realizada constante locação de imóvel para essa finalidade, o que pode ter ocasionado o histórico de fechamento de subseções e a diminuição da atuação do COREN no interior do Estado, em especial em suas cidades pólos.

3.4. Vislumbrando o princípio da economicidade que rege nosso ordenamento jurídico pátrio e com o objetivo de verificar a existência de um imóvel, do tipo comercial, que atendesse à necessidade da demanda de pelo menos 50m² a 100m², em local de fácil acesso e conforme descritivos a serem indicados abaixo.

3.5. Diante do exposto, tem-se a necessidade de aquisição de um imóvel, tipo comercial, destinado ao atendimento das finalidades precípuas do Conselho Regional de Enfermagem da Bahia, para a manutenção da subseção no Município de Itabuna.

3.6. De todo modo, não restam dúvidas de que os processos administrativos e os contratos que têm por objeto a aquisição de bem imóvel devem seguir os princípios administrativos insculpidos no *caput* do art. 37 da CF, bem como aqueles dispostos no art. 3º da Lei 8.666/1993, entre os quais os da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade e da probidade administrativa, sugerindo-se a aplicação do art. 24, X da Lei 8.666/1993, através de chamamento público.

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 50,00m² e no máximo 100 m² admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Itabuna – BA , com viabilidade de instalação do COREN-BA no local, dentro dos seguintes bairros de abrangência: Centro da cidade, Goes Calmon, Jardim Vitória, São Caetano, nos seguintes termos:

ITEM	EXIGÊNCIAS MÍNIMOS)	(CRITÉRIOS
------	------------------------	------------

1	Imóvel edificado para uso exclusivo com área total de, no mínimo, 50,00m ² e no máximo 100 m ² admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento), no município de Itabuna – BA , com viabilidade de instalação do COREN-BA no local, dentro dos seguintes bairros de abrangência: Centro da cidade, Goes Calmon, Jardim Vitória, São Caetano.
2	Localizado na região do urbana da cidade, conforme item 6.
3	Imóvel deve estar totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.
4	Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.
5	Disponibilidade de ocupação imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.

4.2. A edificação comercial deverá possuir:

4.2.1. Banheiro público coletivo masculino;

4.2.2. Banheiro público coletivo feminino.

4.3. Instalações elétricas:

4.3.1. Não será permitido o compartilhamento da infraestrutura da rede elétrica com a infraestrutura da rede estruturada, devendo ser garantida a distância mínima entre as tubulações das duas redes, de modo a garantir a não interferência dos sinais elétricos nos sinais digitais, conforme previsto nas normas vigentes.

4.3.2. Todos os quadros elétricos deverão possuir barramento para a fase, neutro e terra e ser identificados quanto ao tipo do quadro e quanto aos circuitos neles existentes.

4.3.3. A quantidade mínima de tomadas deverá prever 02 tomadas para alimentação para a estação de trabalho.

4.3.4. O sistema elétrico (subestação, quadros e cabeamento) deverá ter capacidade de alimentar todos os equipamentos previstos e necessários para o funcionamento da COREN-BA.

4.3.5. Todo o cabeamento elétrico deverá percorrer por infraestrutura adequada e corretamente dimensionada.

4.4. Instalações hidrossanitárias:

4.4.1. Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, inclusive os de acessibilidade que atenderão as normas pertinentes, ou seja:

4.4.2. sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário próprio com capacidade e dimensões adequadas ao seu tamanho e uso, bem como fornecimento de água tratada adequado.

4.5. Prevenção e Combate à incêndios.

4.6. Frente a possibilidade de realização de chamamento público, indica-se os requisitos objetivos para eventuais condições de análise de propostas:

CRITÉRIOS	PESO
1. Acessibilidade Arquitetônica	3
2. Area	3
3. Localização	3
4. tempo do condomínio ou sala	3
5. Solidez e segurança	3
6. Disponibilidade de infraestrutura urbana e serviços	2
7. Linguagem Arquitetônica	2
9 Testada e Visibilidade da edificação	2
10 Possibilidade de ampliação e crescimento futuro	1

4.7. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL.

1. Certidão Negativa do IPTU
2. Certidão Vintenária do imóvel
3. Carta de Habite-se
4. Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel;
5. Cópia atualizada da matrícula do imóvel;
6. Escritura Pública registrada em cartório;
7. Alvará de funcionamento/habite-se do imóvel ou do condomínio.

4.8. Requisitos para habilitação dos preponentes:

1. Certidão Negativa da Fazenda Nacional
2. Certidão Negativa da Fazenda Estadual
3. Certidão Negativa de Tributos Municipais
4. Certidão Negativa de Débito junto ao INSS e FGTS
5. Certidão Negativa do IPTU
6. Certidão Negativa do Cartório de Protesto
7. Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal
8. Certidão Negativa dos Feitos da Justiça do Trabalho
9. Cartão de CNPJ
10. Certidão Negativa de Falências e Concordatas
11. Contrato Social e Aditivos da Empresa, quando se aplica;
12. Certidão de Casamento, RG e CPF dos proprietários

5. - Levantamento de Mercado

Considerando a modalidade da dispensa realizada através do chamamento público, será esse o momento de levantamento do mercado.

Indica-se, quando da seleção do imóvel, a contratação de avalista imobiliário para sua verificação.

6. Descrição da solução como um todo

Descrição da solução como um todo, refere-se a solução única para aquisição do imóvel na subseção de Itabuna.

7. Estimativa do Valor da Contratação

9.12. O valor total da contratação, em decorrência do chamamento, será efetivado quando de sua realização, estimando-se orçamentariamente o valor existente para os três imóveis a serem passíveis de aquisição.

8. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

8.1. De acordo com os normativos vigentes há 4 métodos para proceder o parcelamento do objeto da licitação:

- a) realização de licitações distintas, uma para cada parcela do objeto (parcelamento formal);
- b) realização de uma única licitação, com cada parcela do objeto sendo adjudicada em um lote (ou grupo de itens) distinto (parcelamento formal);
- c) realização de uma única licitação, com todo o objeto adjudicado a um único licitante, mas havendo permissão para que as licitantes disputem o certame em consórcios (parcelamento material);
- d) realização de uma única licitação, com todo o objeto adjudicado a um único licitante, mas havendo permissão para que a licitante vencedora subcontrate uma parte específica do objeto (parcelamento material).

8.2. No caso em tela, trata-se de uma dispensa de licitação prevista no artigo 24, Inciso X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, da Lei 8.666/93.

8.3. A pretensa contratação é de apenas um item para locação de imóvel tipo comercial/sala, não havendo possibilidade de parcelamento, não sendo aplicável parcelamento da solução.

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Contratações correlatas e/ou INTERDEPENDENTES decorrem das locações, que tem possibilidade de rescisão e que não atendem a necessidade total do COREN, mas não havendo processo interdependente ou correlato de aquisição para o município de Itabuna.

Registra-se os Processos Administrativo 173 e 223, ambos de 2023, referente a aquisição de imóveis similares nos Municípios de Vitória da Conquista e de Feira de Santana.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando previsão orçamentária conforme decisão do Plenário e do COFEN.

11. Providências a serem Adotadas

11.1. A administração deve providenciar a realização do chamamento público, com abertura de prazo de 15 dias corridos, para verificação de disponibilidade de imóveis na região e nas características determinadas.

12. Possíveis Impactos Ambientais

Considerando a existência de imóvel a ser adquirido, não há como verificar o impacto ambiental

13. Declaração de Viabilidade

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

13.1. Justificativa da Viabilidade

Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.

16.1. Embora o gestor público não se deva fundamentar somente na economicidade, o aspecto atinente às despesas públicas é relevante e deve constar da etapa de planejamento da aquisição.

16.2. Havendo a possibilidade de aquisição, será um equipamento e um patrimônio importante no sistema do COREN, que efetivará uma política de manutenção da subseção.

16.3. Os **custos estimados para mudança**, envolvendo os serviços de desmontagem, transporte, montagem dos arquivos deslizantes, transporte da documentação e mobiliário, estão previstos conforme abaixo:

16.4. Os custos de manutenção ocorrerão normalmente, sem impactos efetivos.

Salvador, 16 de outubro de 2023.

Rosenilda Nascimento Rozendo De Jesus

Chefe de Gabinete

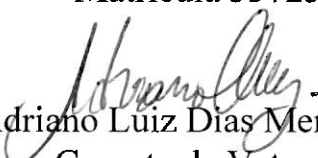
Matricula 32023



Lucas Mollicone

Gerente Administrativo

Matricula 33723



Adriano Luiz Dias Mendonça

Gerente de Vetores

Matricula 31522

MAPA DE RISCOS – PA 166/2021

1. DADOS DO PROCESSO

Aquisição de imóvel para efetivação regular e permanente da subseção do COREN no município de Itabuna.

Processo nº 166/2021

2. FASE DA ANÁLISE

Planejamento da Contratação e Seleção do imóvel para subseção de Itabuna-BA.

3. RISCOS

3.1. NÃO FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

Probabilidade	ALTA	MÉDIA	<u>BAIXA</u>
Impacto	<u>ALTO</u>	MÉDIO	BAIXO

Dano: Descontinuidade da prestação de serviços essenciais do COREN, como ocorrido no passado.

Ações Preventivas:

1. Garantir na fase de habilitação que o imóvel esteja desembaraçado e dentro das especificações mínimas para a funcionalidade que determina.
– Unidade responsável: CPL.

2. Convocar remanescentes. – Unidade Responsável: CPL

3.2. NÃO PUBLICAÇÃO DO CONTRATO

Probabilidade	ALTA	MÉDIA	<u>BAIXA</u>
Impacto	ALTO	<u>MÉDIO</u>	BAIXO

Dano: Descumprimento da formalidade legal.

Ações Preventivas:

1. Adoção de chamamento público para elevar a possibilidade de imóveis adequados. – Unidade responsável: CPL.
2. Publicar contrato tão logo seja identificada a não publicação. – Unidade responsável: CPL.

3.3. FALTA DE DESIGNAÇÃO DO FISCAL DO CONTRATO

Probabilidade	ALTA	MÉDIA	<u>BAIXA</u>
Impacto	<u>ALTO</u>	MÉDIO	BAIXO

Dano: Responsabilidade direta da administração.

Ações Preventivas:

1. Incluir cláusula que aponte a necessidade de formalização da indicação do fiscal do contrato no Termo de Referência. – Unidade responsável: Demandante
2. Designar fiscal do contrato logo após a formalização do contrato. – Unidade responsável: DEADM/ Gerencia de Vetores

3.4. EXECUÇÃO DO SERVIÇO EM DESACORDO COM O CONTRATO

Probabilidade	ALTA	MÉDIA	<u>BAIXA</u>
Impacto	ALTO	MÉDIO	BAIXO

Impacto	ALTO	MÉDIO	BAIXO
---------	------	-------	-------

Dano: Prejuízo para o erário, em caso de não entrega do imóvel.

Ações Preventivas:

1. Efetivar a execução do contrato após análise da comissão técnica e aprovação pela Diretoria. Unidade responsável: Fiscal do Contrato / Gestor do Vetor
2. IMR – Índice de Medição de Resultado. - Unidade responsável: Gestor do Vetor / Fiscal do Contrato

3.5. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO E ALTERAÇÕES DE VALORES NÃO VANTAJOSA PARA A ENTIDADE

Probabilidade	ALTA	MÉDIA	<u>BAIXA</u>
Impacto	ALTO	<u>MÉDIO</u>	BAIXO

Dano: Prejuízo ao erário.

Ações Preventivas:

1. Atender as recomendações do avaliador do imóvel: DEADM/Proger

3.6. NÃO APLICAÇÃO DE SANÇÕES

Probabilidade	ALTA	MÉDIA	BAIXA
Impacto	ALTO	MÉDIO	BAIXO

Dano: Não reparação de prejuízos ocorridos.

Ações Preventivas:

1. Efetivar o pagamento com a devida entrega do imóvel e indicar penalidades administrativas – Unidade responsável: DEADM

3.7. ENCERRAMENTO DO CONTRATO COM PAGAMENTOS PENDENTES DE LIQUIDAÇÃO

Probabilidade	ALTA	MÉDIA	<u>BAIXA</u>
Impacto	ALTO	<u>MÉDIO</u>	BAIXO

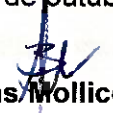
Dano: Prejuízo ao erário.

Ações Preventiva:

1. Solicitar a confirmação de disponibilidade financeira antes da contratação.
– Unidade responsável: DEADM
2. Verificação das condições de habilitação e condições mínimas do imóvel antes da efetivação do contrato: DEADM/Proger

Responsável pela elaboração do MAPA DE RISCOS.

Salvador, 30 de outubro de 2023.


Lucas Mollicone
Gerente Administrativo
Mat.: 33723