EDITAL Nº 02/2025

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CREDENCIAMENTO

O **CONSELHO REGIONAL DE PSICOLOGIA DA 3ª REGIÃO - CRP-03/BA,** Autarquia Federal, criada pela Lei 5.766/71, inscrito no CNPJ sob o número: 37.115.490/0001-81, com sede à Rua Professor Aristides Novis, 27, Federação, Salvador, Bahia, torna público que no endereço eletrônico, data e horário abaixo indicados, fará realizar o Credenciamento, regido pela Lei Federal Nº.14.133/2021 e pelas demais condições fixadas neste instrumento convocatório.

1. OBJETO

O presente Chamamento Público tem como objetivo a prospecção do mercado imobiliário em Salvador/BA, visando à futura aquisição ou aluguel de um imóvel para abrigar a sua sede administrativa, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel comercial que atenda os critérios especificados, para uso institucional como sua sede provisória, tendo em vista a indisponibilidade de imóveis a serem cedidos do Patrimônio da União conforme consulta prévia nº BA-0084/2024.

Estas especificações são exigências de critérios de seleção, não limitando a gama de possibilidades e vantagens a serem ofertadas pelos interessados.

O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição ou aluguel do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases, nem tampouco daquela de menor valor estimativo, reservando-se o CRP-03 o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público.

Em havendo interesse na aquisição ou aluguel do imóvel, após a publicação do resultado do Chamamento Público, o ofertante será chamado à negociação e as condições de pagamento poderão ser negociadas livremente com o proprietário do imóvel selecionado.

2. JUSTIFICATIVA

Justifica-se pelo parecer contido no laudo técnico de inspeções e avaliações do imóvel pertencente ao CRP-03 elaborado pela Gás Engenharia - empresa especializada em laudos técnicos, e fiscalização de obras que apontou, como segue:

"***Por fim, com base na vistoria realizada in loco, verificou-se há patologias em vários trechos da construção, incluindo a umidade ascendente do solo (patologia crônica) e falhas na acessibilidade do imóvel***"

Assim, a atual sede situada na Rua Aristides Novis, 27 – Federação – Salvador/BA, é uma antiga casa com pequenas adequações. As salas são pequenas, o auditório do plenário tem espaço limitado, o Setor de Atendimento fica no subsolo. Não existem vagas de estacionamento suficientes para atendimento ao público.

3. REQUISITOS DO IMÓVEL

3.1. Visando atender as necessidades de espaço para os funcionários e usuários do serviço prestado pelo CRP-03, ficam elencadas as características físicas estruturais de um imóvel que atenda às necessidades da autarquia conforme descrito abaixo:

3.1.1. Possuir área útil mínima de 450 m² em sala comercial, ou área útil construída mínima de 500 m² em Casa ou Prédio comercial;

3.1.2. Possuir estacionamento para no mínimo 10 (dez) veículos, área disponível para estacionamento rotativo;

3.1.3. Imóvel necessita estar em perfeito estado de conservação;

3.1.4. Localização: Garibaldi, Caminho das árvores, Av. Paralela e Av. Tancredo Neves;

3.1.4.1. Para esta escolha foi considerado os seguintes fatores: Estar localizado em via de fácil acesso, sinalizada e que haja interligação pelas principais avenidas da capital. Que esteja nas imediações da atual sede do CRP-03, ou bairros adjacentes. É necessário atentar, se o bairro ou região onde se localizar o imóvel está autorizado pela prefeitura a funcionar estabelecimento de atendimento ao público, que é a finalidade da Autarquia.

3.1.5. Possuir rampa de acesso, se for o caso de imóveis com desnível de terreno, exigência para a liberação de alvará pela prefeitura, assim como atender as exigências legais que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção, preconizado na Norma NBR 9050;

3.1.6. Já possuir sistema de climatização com capacidade de ampliação;

3.1.7. Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total de no mínimo 2000 litros e capacidade de ampliação de pontos de esgotamento sanitário;

3.1.8. É desejável que o imóvel atenda as exigências de Acesso aos Portadores de Necessidade Especiais, preconizado na Norma NBR 9050;

3.1.9. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) existentes deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas ou locais competentes, bem como, as prescrições das normas e procedimentos vigentes da ABNT, ter número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos e possua capacidade para expansão dos pontos existentes;

3.1.10. Imóvel deverá possuir estruturas físicas das suas edificações (paredes, janelas, portas, telhados, pilares, vigas e outros) em perfeitas condições considerando a sua estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade, o conforto ambiental, térmico e acústico deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas, além do Laudo de Vistoria Técnica devidamente assinado por arquiteto(a) ou engenheiro (a) registrado (a) no Conselho de Classe;

3.1.11. O imóvel deverá apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, deverá ser garantida através de aberturas que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, ou quando não possua estas, através de exaustão mecânica e climatização (ar-condicionado), conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação;

3.1.12. Deverá conter equipamentos de prevenção incêndio e pânico, exigidos pelas normas brasileiras, tais como extintores e sinalizações. Deverá ser apresentado, também, o atestado de vistoria do corpo de bombeiros relativo ao imóvel.

4. LOCAL E PRAZO DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

As propostas deverão ser entregues, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir da publicação deste Edital, ou seja, até o dia 17.02.2024, para a Comissão de Licitação do CRP-03, por meio do endereço eletrônico licitacao@crp03.org.br.

5. DA PROPOSTA

5.1. Os interessados deverão apresentar ao CRP-03 os itens abaixo elencados de modo a permitir a análise das condições da oferta e sua adequação aos critérios exigidos pelo licitante.

5.1.1. Localização do imóvel (endereço);

5.1.2. Descrição do imóvel (área útil disponível, números de cômodos, capacidade da garagem, quantitativo de sanitários, sistema de climatização, itens que farão parte do imóvel, dentre outros detalhes que achar pertinente);

5.1.3. Croqui ou imagens;

5.1.4. Identificação dos proprietários ou representantes com dados para contato;

5.1.5. Cópia da matrícula do imóvel (certidão emitida pelo cartório de registro) com no máximo 30 (trinta) dias da emissão;

5.1.6. Preço do imóvel ou valor da locação;

5.1.7. Documentos do Imóvel;

5.1.8. Certidão de matrícula atualizada do imóvel:

5.1.8.1. Certidão negativa de IPTU;

5.1.8.2. Regimento Interno e Regulamento interno do Condomínio, quando for o caso;

5.1.8.3. Projeto Arquitetônico (planta baixa / cortes / fachadas);

Ressalta-se que não há qualquer vinculação da apresentação de proposta a compromisso de compra.

6. DA VALIDADE DA PROPOSTA

A validade das propostas deverá ser garantida no mínimo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da entrega da proposta ao CRP-03.

7. DA ELEIÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Após a entrega das propostas a Comissão de Licitação do CRP-03 analisará cada proposta e se necessário for, visitará os imóveis ofertados para esclarecer eventuais dúvidas. Caso a Comissão de Licitação julgue necessário a apresentação de documentação complementar, convocará o(s) participante(s) para apresentar (em) a mesma no prazo de 15 (dez) dias úteis. O(s) imóveis de interesse do CRP-03 será (ão) submetido (s) a avaliação quanto ao atendimento dos requisitos exigidos neste edital pela Comissão de Licitação e responsável habilitado. A avaliação considerará o conjunto de critérios de oportunidades e conveniência para a proposta mais vantajosa ao CRP-03.

7.2. O imóvel será definido baseado nos seguintes requisitos cumulativos:

7.2.1**.** Limite da dotação orçamentária;

7.2.2. Menor necessidade de reforma para adaptação adequação do imóvel para cumprir com os requisitos da Autarquia;

7.2.3. Atendimento da qualificação técnica, jurídica e fiscal; e

7.2.4**.** Avaliação positiva quanto ao atendimento dos requisitos mínimos.

7.3. DA QUANTIDADE DE PROPOSTAS APRESENTADAS

7.3.4. No caso da prospecção demonstrar haver mais de um imóvel que atenda aos requisitos especificados, o CRP-03 realizará um procedimento licitatório público para quem apresentar a proposta mais econômica. Caso contrário, será escolhido o imóvel que se mostrar viável, dispensando-se o procedimento licitatório, com fundamento nos dos artigos 76, I, c, 75º, inciso IX da Lei 14.133/21.

7.3.5. Após a análise final dos documentos apresentados e a avaliação do(s) imóvel(is) que atendam os interesses do CRP-03, de acordo com os critérios estabelecidos, a Comissão de Licitação elaborará relatório fundamentado indicando o imóvel que esteja habilitado à escolha do CRP-03 no que se refere às características do presente edital e técnica. O relatório fundamentado da Comissão de Licitação listará todos os imóveis apresentados durante o chamamento, indicando o escolhido, que será submetido à análise e deliberação do Plenário do CRP-03. Aprovado pelo plenário o imóvel que melhor atenda aos interesses da administração deverá ser expedida comunicação formal da decisão colegiada ao responsável legal da proposta escolhida para iniciar as tratativas da permuta/venda do imóvel.

7.4. O PROPRIETÁRIO DEVE DENTRO DO PRAZO DE 10 (DEZ) DIAS, PODENDO SER PRORROGADO POR IGUAL PERÍODO, APRESENTAR OS SEGUINTES DOCUMENTOS:

7.4.1. Documentos do proprietário e cônjuge, se pessoa física;

7.4.2. Cópia da Cédula de Identidade e do CPF/MF;

7.4.3. Certidão de estado civil;

7.4.4. Cópia da escritura pública de pacto antenupcial, caso o casamento tenha se realizado em data posterior a dezembro/1977, com regime de comunhão total ou de separação de bens;

7.4.5. Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário referente aos locais de residência e domicílio dos últimos 10 anos;

7.4.6. Certidões negativas de: Ações na Justiça Federal;

7.4.7. Ações cíveis;

7.4.8. Interdição, tutela e curatela;

7.4.9. Ações das Fazendas Estadual e Municipal (Executivos Fiscais);

7.4.10. Protesto de títulos;

7.4.11. Certidão de quitação de tributos contribuições federais (se empresário/comerciante);

7.4.12. Certidão quanto à dívida ativa da União (se empresário/comerciante);

7.4.13. CND/INSS, com a finalidade da Lei 8.212/91 (se empresário/comerciante);

7.4.14. Ministério Público Estadual;

7.4.15. Justiça do Trabalho, e

7.4.16. Ministério Público Federal e do Trabalho.

7.5. DOCUMENTOS DO PROPRIETÁRIO E CÔNJUGE, SE PESSOA JURÍDICA

7.5.1. Cópia da Cédula de Identidade e do CPF/MF dos representantes legais da empresa;

7.5.2. Procuração, lavrada em cartório de notas, do(s) representante(s) da empresa que firmará(ão) o contrato (documento necessário somente se a indicação do(s)representante(s) não estiver prevista no contrato social da empresa e/ou em suas alterações);

7.5.3. Registro comercial, no caso de empresa ou empresário individual;

7.5.4. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de seus administradores, bem como todas as alterações contratuais, se houverem, ou da consolidação respectiva;

7.5.5. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

7.5.6. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

7.5.7. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda;

7.5.8. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social, bem como de regularidade perante à Fazenda Federal, mediante apresentação de certidão unificada expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - SRF e pela Procuradoria da Fazenda Nacional - PGFN, conforme Portaria MF 358, de 5 de setembro de 2014;

7.5.9. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviços (FGTS), através do Certificado de Regularidade de Situação (CRS) expedido pela Caixa Econômica Federal; Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943;

7.5.10. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, do domicilio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;

7.5.11. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, relativo aos tributos mobiliários e imobiliários, do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da Lei;

7.5.12. Certidões Negativas correspondentes à sede e filiais, ainda que encerradas nos últimos 10 anos:

7.5.13. Ações na Justiça Federal;

7.5.14. Ações cíveis;

7.5.15. Falências e concordatas;

7.5.16. Ações da Fazenda Estadual e Municipal (executivos Fiscais);

7.5.17. Protesto de títulos;

7.5.18. Ministério Público Estadual;

7.5.19. Justiça do Trabalho, e

7.5.20. Ministério Público Federal e do Trabalho.

7.6. DECLARAÇÕES:

7.6.1. Declaração expressa da licitante, conforme Decreto no 4.358, de 05/09/2002, de que não existe na sua empresa, trabalhador nas situações previstas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal (conforme modelo constante no Anexo I).

7.6.2. Declaração de Inexistência de Impedimento para Contratar ou Licitar com a Administração Pública (Anexo II).

7.7. DOCUMENTOS DO IMÓVEL

7.7.1. Certidão de matrícula atualizada do imóvel;

7.7.2. Certidão dominial vintenária;

7.7.3. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus;

7.7.4. Certidão negativa de IPTU;

7.7.5. Regimento Interno e Regulamento interno do Condomínio, quando for o caso;

7.7.6. Declaração negativa de débito de condomínio, quando for o caso;

7.7.7. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado;

7.7.8. Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro;

7.7.9. Projeto arquitetônico (planta baixa / cortes / fachadas);

7.8. OBSERVAÇÕES GERAIS:

7.8.1. A documentação relacionada não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso;

7.8.2. Em caso de apresentação de procuração, deverá esta ser lavrada em cartório de notas. Caso o instrumento tenha mais de 12 (doze) meses de expedição, deverá estar acompanhado de certidão do respectivo oficio de notas que o lavrou indicando sua validade;

7.8.3. Todas as cópias dos documentos relacionados devem ser apresentadas em seu original (em se tratando de documentos eletrônicos) ou ainda em cópia autenticada;

7.8.4. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso;

7.8.5. Caso a proposta seja assinada por intermediário, esta deverá estar acompanhada de cópia simples da carteira profissional do corretor de imóvel e da autorização fornecida pelo proprietário.

7.8.6. Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou Corretores de Imóveis, as mesmas deverão ser acompanhadas da respectiva autorização de venda assinada pelo proprietário com firma reconhecida.

8. DAS OBRIGAÇÕES

O promitente vendedor deverá garantir que o imóvel estará livre e desembaraçado, pronto para concretização do negócio, sem quaisquer ônus ou restrições civis ou judiciais e desocupados em até 90 dias após a concretização da compra.

9. DA CONTRATAÇÃO

9.1. Após a apresentação de todas as documentações necessárias e comprovando a sua regularidade o resultado da seleção será publicado na imprensa oficial e posteriormente convocado o proprietário daquele selecionado, para formalização do contrato de compra e venda de imóveis e outras avenças, na forma da lei.

9.2. O vendedor, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar a desocupação e processo de transferência da escritura e entrega das certidões de regularidade. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do vendedor junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

10. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS AO CRP-03 PARA ASSINATURA DO CONTRATO

Além de cópias dos projetos e memorial descritivos da construção civil, os desenhos dos Layouts, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário e de climatização devem ser devidamente assinados por Arquiteto(a) ou Engenheiro(a) registrado (a) no Conselho de Classe.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica desde já esclarecido que o CRP-03 não pagará despesas de intermediação ou corretagem. O CRP-03 reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.

Salvador/Ba., 24 de janeiro de 2025

Gloria Maria Machado Pimentel

CRP-03/8457