

MINUTA - TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

- 1.1. A contratação de locação de bem imóvel para fins não residenciais, por prazo determinado, com cláusula de consolidação da propriedade a termo¹, a ser edificado com características específicas às atividades da Promotoria de Justiça Regional de Feira de Santana.

2. OBJETIVO DO TERMO DE REFERÊNCIA

- 2.1. O presente documento visa definir o objeto da Licitação e do sucessivo Contrato, bem como estabelecer os requisitos, condições e diretrizes técnicas e administrativas para a execução da locação sob medida no local determinado neste Termo de Referência.

3. MODALIDADE – LOCAÇÃO SOB MEDIDA

- 3.1. A utilização do contrato “locação sob medida”, também conhecido como “built-to-suit”, foi regulamentada no Brasil pela Lei 12.744/2012 e atualmente a Lei 13.190/2015 que inseriu o art. 47 na Lei 12462/2011, previu sua utilização pela Administração Pública, obedecendo aos princípios da indisponibilidade do interesse público e da supremacia do interesse público sobre o privado. Ou seja, compatível com as regras aplicáveis aos contratos administrativos. Abaixo segue reproduzido o artigo 47- A da 13.190/2015, *in verbis*:

LEI Nº 12.462/2011

Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.

§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.

§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.

§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.

- 3.2. O contrato de locação sob medida favorece a Administração Pública, principalmente em tempos de recursos escassos, que o recurso público possa ser direcionado para fortalecer o oferecimento de serviços à população, na realização de suas atividades finalísticas, ampliando as respostas às crescentes e heterogêneas demandas sociais que emergem de um contexto social em constante transformação nas áreas políticas, sociais, econômicas, tecnológicas, etc.

¹ A propriedade da construção, a ser edificada sobre terreno do MPBA, consolidar-se-á simultaneamente ao término da vigência contratual mediante o adimplemento integral dos aluguéis.

4. JUSTIFICATIVA

- 4.1. A locação sob medida (“built-to-suit”) justifica-se pela necessidade de o Ministério Público dispor de sede regional no município de Feira de Santana com instalações planejadas para proporcionar aos membros, servidores, terceirizados e público em geral um ambiente confortável e adequado para o desenvolvimento das atividades próprias do órgão.
- 4.2. A opção administrativa pelo uso desta modalidade contratual é resultado das seguintes ponderações, pontuadas por André Nakamura (2016) em seu artigo intitulado “O built to suit como nova modalidade de contrato administrativo”:
 - A inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição por compra ou desapropriação de bens imóveis;
 - Os altos custos de reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública que não são revertidos ao patrimônio público;
 - Falta de imóveis que atendam às necessidades específicas dos entes públicos, visando a uma melhor prestação de serviços públicos.
- 4.3. A reflexão em tornos dos mencionados fatores induz a formulação de política administrativa dirigida a encontrar soluções mais estáveis para a falta de imóveis com infraestrutura adequada para abrigar as sedes das Promotorias de Justiça no interior do Estado.

5. ESPECIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO OBJETO

- 5.1. A locação sob medida de imóvel a ser edificado para a sede da Promotoria de Justiça Regional de Feira de Santana, com área construída coberta de 3.940m², compreendendo o seguinte programa: edificação principal composta de recepção, sala de triagem, espaço multifuncional, central de inquéritos, sala para guarda de material, protocolo, almoxarifado, depósitos, sala técnica, refeitório, copa, depósito de material de limpeza, circulação interna, sanitários para PCD, sanitários de uso coletivo, sala da gerência, salas para servidores, sala para estagiários, gabinetes para Promotor de Justiça e laje técnica; guarita; casa de lixo; casa de bombas; reservatórios; subestação elétrica e área externa descoberta compreendendo estacionamentos e acessos pavimentados, escadas, rampas, jardins, calçadas, gradil, muro e portões, com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos sob responsabilidade da empresa contratada.

6. LOCAL DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO

- 6.1. A locação será referente ao imóvel a ser edificado em terreno da CONTRATANTE localizado na Avenida Presidente Dutra, s/nº, esquina com a Rua Nossa Senhora do Carmo, bairro Santa Mônica, município de Feira de Santana, BA.
- 6.2. Os interessados poderão vistoriar o local onde será edificado o imóvel, com o objetivo de tomar conhecimento das peculiaridades relativas aos serviços a serem desenvolvidos, bem como das condições gerais existentes e do grau de dificuldade dos serviços.

7. TERMINOLOGIA

- 7.1. Para os estritos efeitos deste Termo de Referência, são adotadas as seguintes definições:

- a) CONTRATANTE – Administração-Locatária / Ministério Público do Estado da Bahia;
- b) CONTRATADA – Investidor-Locador / Empresa contratada para construção e locação de bem imóvel.

8. LEGISLAÇÃO, NORMAS E REGULAMENTOS

- 8.1. A CONTRATADA será responsável pela observância de:
- 8.2. Leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato, inclusive por suas subcontratadas;
- 8.3. Normas brasileiras elaboradas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), regulamentadas pelo INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia) e suas atualizações;
- 8.4. Instruções e resoluções dos órgãos do sistema CREA / CONFEA e CAU / CAU/BR;
- 8.5. Normas das concessionárias locais de serviços, Corpo de Bombeiros, entre outros;
- 8.6. Normas internacionais específicas consagradas, na falta de normas da ABNT;
- 8.7. Outras normas aplicáveis ao objeto do Contrato.

9. PRAZOS

- 9.1. Da definição:
 - 9.1.1. Entende-se por prazo de carência o período que a CONTRATADA utilizará para construção do imóvel objeto da locação (período durante o qual não haverá desembolsos pela CONTRATANTE);
 - 9.1.2. Entende-se por prazo de locação o período que a CONTRATADA irá dispor do direito de superfície e será remunerada pela locação do imóvel;
 - 9.1.3. Entende-se por prazo de vigência o período total do contrato, desde o início do prazo de carência ao final do prazo de locação.
- 9.2. O prazo de carência será de 18 (dezoito) meses, a contar da data da publicação do resumo do contrato no Diário de Justiça Eletrônico, admitindo-se a sua prorrogação formalizada por termo aditivo, mediante justificativa aceita pela autoridade competente.
- 9.3. O prazo de locação será de 120 (cento e vinte) meses, a contar da data final do prazo de carência, sem possibilidade de prorrogação.
- 9.4. O prazo de vigência será a soma do prazo de carência e de locação.

10. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA MELHOR PROPOSTA

- 10.1. Diante da necessidade de uniformizar as propostas para que se tornem comparáveis entre si de maneira isonômica se estipulou o “menor valor do aluguel mensal” como critério de escolha da melhor proposta.

- 10.2. A livre formulação das propostas – sem a fixação de valor máximo – possibilitará a “marcação a mercado”, considerado o modo adequado haja vista a possível existência de variáveis desconhecidas ou desconsideradas pela Administração, a serem objeto de ponderação quando da realização da sessão de licitação.
- 10.3. No caso de empate entre duas ou mais propostas, a classificação das propostas será decidida conforme disposto no art. 92 da Lei Estadual nº 9.433/2005;
- 10.4. O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias, facultando-se ao proponente a indicação de validade superior;
- 10.5. Que os valores ofertados devem corresponder ao quanto na data de recebimento da proposta, considerando-se a condição de pagamento à vista, excluindo-se, portanto, quaisquer custos financeiros decorrentes do processamento de faturas;
- 10.6. Na definição de valores dos tributos (Municipais, Estaduais e Federais) sobre a nota fiscal, considerar a legislação pertinente, as variáveis do regime tributário da licitante e sua localização;

11. CONDIÇÕES PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

- 11.1. As soluções técnicas adotadas e definição do imóvel a ser edificado estão indicadas por meio do Projeto Arquitetônico, constante no Anexo deste Termo de Referência:
- 11.2. Os interessados poderão solicitar via correio eletrônico (dir.engearq@mpba.mp.br) ou presencialmente na Diretoria de Engenharia e Arquitetura (com agendamento prévio através do telefone 3103-0191) os arquivos referentes ao Projeto Arquitetônico em formato PDF.
- 11.3. Compete aos interessados realizar metucioso estudo, verificação e comparação de todos os projetos e documentos disponibilizados, com seus detalhes, especificações e demais componentes integrantes da documentação técnica fornecida para a execução da obra.
- 11.4. Custo global estimado para a construção é de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais).
- 11.5. O valor da locação obedecerá ao limite de 1% do valor do imóvel edificado, nos termos da Lei nº12.462 de 2011 e respectivas atualizações.

12. CRITÉRIOS DE REAJUSTAMENTO

- 12.1. A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.
 - 12.1.1. A data inicial de contagem do prazo inicia-se na data de apresentação da proposta.
 - 12.1.2. Por ocasião das tratativas acerca da concessão de reajustamento, as partes podem acordar a aplicação de percentual menor que o IGPM- FGV, ou, ainda, decidir pela manutenção do preço originalmente pactuado;
 - 12.1.3. A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços não caracteriza alteração do mesmo, podendo ser registrada por simples apostila, dispensando a celebração de aditamento;

- 12.1.4. Quando, antes da data do reajustamento, tiver ocorrido revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico financeiro, exceto nas hipóteses de força maior, caso fortuito, agravação imprevista, fato da administração ou fato do príncipe, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada.
- 12.2. A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse da CONTRATADA, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo CONTRATANTE, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.
- 12.2.1. A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

13. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES ENTRE AS PARTES

- 13.1. À CONTRATANTE caberá disponibilizar aos potenciais interessados o Projeto Arquitetônico da edificação pretendida, pois conhecedora das suas necessidades, tornando-o conhecido já por ocasião da publicação do edital para possibilitar a realização dos cálculos, estimativas e formulação das propostas.
- 13.2. Posteriormente à sessão pública de escolha da proposta mais vantajosa à Administração, caberá gestionar a constituição do direito de superfície, conditio para a continuidade da execução do projeto “built-to-suit”, bem como fazer o acompanhamento na fase executiva das obras, através da Diretoria de Engenharia e Arquitetura.
- 13.3. À CONTRATADA caberá a execução da obra de construção conforme projetos executivos a serem fornecidos posteriormente pela CONTRATANTE, através da Diretoria de Engenharia e Arquitetura.
- 13.4. Caberá à CONTRATADA edificar o imóvel nas condições pactuadas, devendo ser elaborada a documentação “As built” a ser entregue juntamente com as chaves.
- 13.5. O escopo desse tópico não é o de esgotar as obrigações recíprocas envolvidas na espécie mas tão-somente pontuar aqueles que conferem ao presente projeto “Built-to-Suit” as feições principais, estando elas minuciosamente discriminadas no instrumento contratual a ser publicado com o edital de convocação.

14. AUDIÊNCIA PÚBLICA

- 14.1. No intuito de esclarecer os pontos que eventualmente fiquem duvidosos para a elaboração das propostas comerciais poderá ser realizada audiência pública em data anterior à realização do certame visando a ampla participação dos interessados.

Salvador, 10 de agosto de 2017.

Paulo Vinicius Castro Sampaio
Diretor de Engenharia e Arquitetura