



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente projeto básico é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MANOEL GONÇALVES, Nº 90, NOVO OESTE PARA A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE ESPAÇO DESTINADO A REFEITÓRIO E À REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES CULTURAIS DE CONTRATURNO PARA OS ESTUDANTES DA EDUCAÇÃO EM TEMPO INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL OSVALDO VILAS BOAS, VISANDO ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CAPIM GROSSO – BAHIA**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Projeto Básico, bem como atender ao que estabelece o art. 2º inc. III da Lei Federal nº 14.133/21, o Decreto Municipal nº 086/2023, e, demais legislações pertinentes.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 Da necessidade da contratação:

O presente Projeto tem por finalidade especificar e estabelecer as diretrizes e condições a serem observadas na elaboração de proposta para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MANOEL GONÇALVES, Nº 90, NOVO OESTE PARA A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE ESPAÇO DESTINADO A REFEITÓRIO E À REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES CULTURAIS DE CONTRATURNO PARA OS ESTUDANTES DA EDUCAÇÃO EM TEMPO INTEGRAL DA ESCOLA MUNICIPAL OSVALDO VILAS BOAS, VISANDO ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CAPIM GROSSO – BAHIA**.

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel para a instalação e funcionamento de espaço destinado a refeitório e à realização de atividades culturais voltado aos estudantes da Educação em Tempo Integral da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas. Tal medida revela-se essencial para assegurar não apenas a ampliação da infraestrutura escolar, mas também a efetivação da política pública de educação em tempo integral, que demanda condições adequadas de acolhimento, alimentação e formação integral dos alunos.

A disponibilização de um refeitório estruturado permitirá a oferta de refeições em ambiente apropriado, higiênico e confortável, garantindo maior qualidade na alimentação escolar, fator diretamente associado à saúde, ao bem-estar e ao desempenho acadêmico dos estudantes. Estudos e práticas pedagógicas apontam que a alimentação em espaço adequado fortalece a socialização, promove hábitos alimentares saudáveis e contribui para a melhoria da concentração durante as atividades escolares.

Do mesmo modo, a criação de um espaço voltado às **atividades culturais no contraturno** potencializa a proposta pedagógica da educação integral, oferecendo oportunidades de vivência artística, cultural e recreativa que ampliam o processo de ensino-aprendizagem. Essas atividades favorecem a expressão criativa, o desenvolvimento de habilidades socioemocionais, a valorização da identidade cultural local e o fortalecimento dos vínculos entre os estudantes, a escola e a comunidade.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

Portanto, a implantação deste espaço representa um investimento estratégico para a rede municipal de ensino, ao assegurar condições estruturais adequadas, integração entre alimentação e práticas culturais, e um ambiente propício à formação integral dos educandos.

Dessa forma, a Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso reafirma seu compromisso em oferecer uma educação humanizada, inclusiva e de qualidade, alinhada às diretrizes nacionais de educação integral e às demandas sociais do município. Portanto, a presente contratação visa garantir a continuidade e a qualidade do processo educacional, reafirmando o compromisso da gestão municipal com uma educação pública inclusiva, equitativa e de qualidade para todos os estudantes da rede municipal de Capim Grosso – Bahia.

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) O imóvel deverá ser construído em alvenaria de bloco, com fundação e estruturas em concreto estrutural, imóvel de pavimento térreo, com aproximadamente 72,63 m², estrutura em paredes cerâmica, superfície superior da edificação em telhado de fibrocimento, com forro, com pintura látex, sem janelas e piso em granilite polido; 2) Estar localizado no bairro Novo Oeste de Capim Grosso/Ba na proximidade da escola Osvaldo Vilas Boas, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet, esgotamento sanitário, iluminação, drenagem; 3) O imóvel deverá conter espaço amplo e dividido para comportar a realização das atividades culturais de contraturno e refeitório possuir 02 salas amplas e no mínimo 01 banheiro.

2.2 Da Singularidade do Imóvel

2.2.1 A locação do imóvel localizado na Rua Manoel Gonçalves, nº 90, Bairro Novo Oeste, Capim Grosso – BA, destina-se à instalação e funcionamento de espaço para refeitório e realização de atividades culturais em contraturno, voltadas às turmas da Educação em Tempo Integral da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas.

2.2.2 A contratação justifica-se pela singularidade do imóvel e sua adequação às necessidades pedagógicas e estruturais da Secretaria Municipal de Educação, em consonância com os objetivos de fortalecimento da educação integral no município. Conforme o **art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021**, a contratação direta para locação de imóveis pode ocorrer quando suas características forem fundamentais para atender ao interesse público. No presente caso, a locação do referido imóvel atende plenamente aos critérios legais, pelos seguintes aspectos:

1. Localização Estratégica e de Fácil Acesso: O imóvel está situado em região de fácil acesso para os alunos da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas. Sua proximidade com a sede da escola possibilita deslocamento rápido e seguro, favorecendo a permanência dos estudantes e contribuindo para a redução da evasão escolar. Essa



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

localização estratégica é essencial para o funcionamento do refeitório e das atividades culturais de contraturno, reforçando a integração pedagógica e comunitária.

2. Infraestrutura Compatível com as Atividades Escolares e Culturais: O imóvel apresenta estrutura física adequada para instalação de refeitório e realização de atividades pedagógicas e culturais. Conta com espaços amplos e arejados, instalações elétricas em boas condições, ventilação natural, iluminação satisfatória e banheiros acessíveis. As dependências permitem a instalação de mobiliário escolar, equipamentos culturais e recursos multimídia, além de oferecer condições de segurança e organização que favorecem o ambiente de aprendizagem e convivência.

3. Atendimento às Normas de Segurança, Higiene e Acessibilidade: O espaço atende aos requisitos legais de acessibilidade, segurança e condições sanitárias, permitindo sua utilização imediata sem necessidade de reformas significativas. Esse atendimento normativo é fundamental para assegurar que tanto os estudantes quanto os profissionais da educação usufruam de um ambiente saudável, inclusivo e funcional, adequado à realização de refeições e práticas culturais.

4. Inexistência de Alternativas no Patrimônio Público Municipal: Foi realizado levantamento técnico pela Administração, constatando-se a ausência de imóveis públicos ociosos com infraestrutura suficiente para abrigar as atividades pretendidas. A adaptação de outros espaços demandaria obras e investimentos elevados, além de prazos incompatíveis com a urgência da demanda, o que inviabilizaria a continuidade do calendário escolar e comprometeria o direito à educação integral já garantido aos alunos matriculados.

2.2.3 Dessa forma, a escolha do imóvel situado na Rua Manoel Gonçalves, nº 90, justifica-se por critérios técnicos e objetivos, destacando-se sua localização estratégica, infraestrutura compatível, conformidade com normas de acessibilidade e segurança, bem como a inexistência de alternativas no patrimônio público municipal.

2.2.4 A contratação, portanto, mostra-se indispensável para assegurar a ampliação da oferta educacional em tempo integral, garantindo espaço adequado para refeições e para a realização de atividades culturais, em consonância com as diretrizes pedagógicas e sociais da Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso – BA.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1 A solução para a contratação da locação do imóvel localizado na Rua Manoel Gonçalves, nº 90, bairro Novo Oeste, em Capim Grosso/BA, para fins de instalação e funcionamento de espaço que atenda às atividades de refeitório e atividades culturais no contraturno, voltadas às turmas da Educação em Tempo Integral da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas, pode ser descrita da seguinte forma:

3.2 De acordo com o Art. 3º do Decreto Municipal nº 086/2023, a Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional poderá firmar contratos de locação de imóveis, observando os seguintes modelos:



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

I – Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar serviços acessórios, que deverão ser contratados separadamente (limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros);

II – Locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando serviços para sua operação e manutenção (limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros);

III – Locação built to suit – BTS: o locador procede à aquisição, construção ou reforma substancial, por si ou por terceiros, do imóvel especificado pelo pretendente à locação, para posterior locação, prevalecendo as condições livremente pactuadas e as disposições da Lei nº 8.245/1991.

3.3 Para este caso específico, recomenda-se a adoção do modelo de locação tradicional, em razão de apresentar menor custo em comparação à aquisição do imóvel, bem como pela inviabilidade de adoção do modelo built to suit, que demandaria prazos elevados de construção ou reforma, comprometendo o atendimento imediato da demanda da Secretaria Municipal de Educação.

3.4 A Secretaria de Educação de Capim Grosso enfrenta um crescimento contínuo da demanda por espaços adequados para o desenvolvimento de atividades culturais e de apoio alimentar, especialmente no que se refere às atividades de contraturno. Considerando a indisponibilidade de imóveis públicos ociosos com a infraestrutura necessária, a análise técnica realizada apontou que a locação é a solução mais eficiente e economicamente viável.

3.5 A escolha do imóvel situado na Rua Manoel Gonçalves, nº 90, bairro Novo Oeste, revelou-se estratégica por atender aos critérios exigidos: localização acessível, estrutura física compatível com as atividades educacionais e culturais, segurança e disponibilidade imediata. Sua proximidade com a Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas favorece o deslocamento dos estudantes, fortalece a permanência escolar e amplia o acesso a uma educação de qualidade.

3.6 Ressalta-se que não há viabilidade de compartilhamento com outros órgãos públicos, tendo em vista a necessidade de salas exclusivas para as atividades culturais no contraturno e atendimento da demanda dos alunos em tempo integral inclusive a alimentação.

3.7 Assim, a contratação direta, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se plenamente, considerando que o imóvel apresenta características singulares que o tornam adequado às exigências operacionais da Secretaria Municipal de Educação. Nesse sentido, Marçal Justen Filho observa: “será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais”.¹

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. *Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 999.

3.8 Dessa forma, a locação do referido imóvel configura-se como a alternativa mais adequada, eficiente e legalmente amparada, assegurando a continuidade e a ampliação do atendimento educacional da rede municipal, em especial no que se refere à oferta de espaço estruturado para refeitório e realização de atividades culturais de contraturno, contribuindo diretamente para a melhoria da aprendizagem, permanência escolar e fortalecimento da educação integral em Capim Grosso – BA.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1 A contratação de imóvel, localizado na rua Manoel Gonçalves, Nº 90, Novo Oeste em Capim Grosso/BA, destina-se à instalação e funcionamento de espaço para refeitório e atividades de contraturno da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso – Bahia.

4.2 Esta medida tem como objetivo garantir aos estudantes um espaço adequado, acessível e seguro, proporcionando condições favoráveis para a continuidade dos estudos no contraturno, facilitando o processo de ensino aprendizagem.

4.3 A locação do imóvel será firmada pelo período de 12 (doze) meses, o que assegura estabilidade, previsibilidade e segurança tanto para o planejamento pedagógico quanto para as ações administrativas da Secretaria Municipal de Educação. A escolha desse imóvel se justifica pela sua localização estratégica, facilitando o acesso dos estudantes residentes no bairro Novo Oeste e adjacências, além de contribuir diretamente para a redução dos índices de evasão escolar e para a ampliação da cobertura educacional na região.

4.4 O prazo de 12 meses atende às demandas operacionais e pedagógicas, garantindo a continuidade das atividades das aulas de recomposição de aprendizagens, fortalecendo os processos educativos, promovendo a melhoria do desempenho escolar e o desenvolvimento integral dos alunos atendidos. Adicionalmente, permite à administração pública organizar os recursos de maneira eficiente, garantindo o cumprimento das obrigações contratuais com responsabilidade financeira e eficácia na gestão pública.

4.5 Custos Envolvidos na Locação

a) Custos de desmobilização e restituição: Ao término do contrato, será necessário realizar eventuais serviços de desmobilização, incluindo a devolução do imóvel nas condições originais acordadas em contrato. Em casos de rescisão antecipada, poderão ser aplicadas penalidades contratuais e indenizações ao locador, conforme as cláusulas contratuais pactuadas.

b) Custo mensal de locação: O valor mensal foi fixado com base em laudo de avaliação imobiliária, considerando imóveis de características semelhantes na região, bem como sua localização estratégica para atendimento das necessidades da escola.

c) Custos de adaptação: Não haverá necessidade de execução de reformas, obras ou adequações estruturais no imóvel, uma vez que este já atende plenamente às exigências físicas e funcionais necessárias para o desenvolvimento das atividades pedagógicas. Dessa forma, não incidirão custos adicionais com adaptações estruturais.

4.6 Memorial de Cálculo

A estimativa do valor total da contratação foi calculada considerando os seguintes parâmetros:

Valor mensal da locação: **R\$ 866,66 (oitocentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos);**

Duração do contrato: **12 meses;**



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

Valor total estimado: **R\$ 10.399,92 (dez mil, trezentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos)**

4.7 A locação do imóvel localizado no bairro Novo Oeste em Capim Grosso- Ba, representa uma solução viável, eficiente e alinhada aos princípios da economicidade, eficácia e interesse público, garantindo o pleno funcionamento da atividade culturais e refeitório para os alunos da turma da educação integral da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas.

4.8 A medida contribui de forma significativa para a melhoria da qualidade da educação oferecida aos estudantes da educação em tempo integral, assegurando um espaço adequado, seguro e acessível para o desenvolvimento das atividades culturais, além de otimizar os recursos públicos empregados pela Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso – BA.

5. CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

5.1 Por conseguinte, se faz necessário salientar que a licitação é um procedimento obrigatório a ser adotado pela Administração Pública direta e indireta quando pretenda contratar bens e serviços, por força do disposto no art. 37, XXI, da Constituição Federal.

5.2 A Lei nº 14.133/21, dispõe sobre as hipóteses de dispensa, inexigibilidade, modalidades e procedimentos auxiliares.

5.3 Os serviços deverão ser executados conforme descrito a seguir:

5.3.1 Garantia das mínimas condições para alocação de materiais didáticos, pedagógicos, mobiliário escolar e insumos educacionais, bem como para a atuação dos profissionais da educação, proporcionando uma estrutura adequada e desejada ao funcionamento eficiente da extensão das atividades culturais e de repertório para as turmas de educação integral da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas, assegurando um ambiente apropriado ao ensino-aprendizagem para o alunado.

5.3.2 Possibilitar o fluxo adequado de entrada e saída de estudantes e servidores, garantindo acessibilidade, segurança e fluidez nos deslocamentos, de modo a assegurar a regularidade das atividades pedagógicas e evitar atrasos que comprometam o processo educacional.

5.3.3 A estrutura física do imóvel deve permitir que as atividades culturais ocorram de forma contínua e sem interrupções, garantindo a plena funcionalidade da atividade, além da funcionalidade do refeitório e assegurando o suporte necessário à Secretaria Municipal de Educação no cumprimento de sua missão institucional.

6. ESPECIFICAÇÃO / DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

6.1 No imóvel a ser locado será realizado as seguintes atividades para as turmas de educação integral do colégio Osvaldo Vilas Boas:

6.2 Refeitório Escolar:

6.2.1 O espaço será destinado à instalação de um refeitório que assegure condições dignas, higiênicas e seguras para a alimentação escolar, elemento indispensável ao processo educativo.

6.2.2 A existência de um refeitório adequado contribui para a promoção da saúde, da concentração e do desempenho escolar, garantindo que os alunos tenham acesso a refeições de qualidade em um ambiente apropriado.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

6.2.3 Além de atender ao direito constitucional à alimentação escolar, o refeitório fortalece as políticas públicas de permanência estudantil, reduzindo índices de evasão e ampliando as condições de igualdade de aprendizagem.

6.3 Atividades Culturais em Contraturno:

6.3.1 O imóvel também será utilizado para a realização de atividades culturais complementares, fundamentais na estrutura da Educação em Tempo Integral, que visa o desenvolvimento integral do estudante.

6.3.2 Serão promovidas oficinas artísticas, rodas de leitura, apresentações culturais, práticas musicais, teatrais e outras ações pedagógicas, permitindo que os alunos vivenciem experiências enriquecedoras além da sala de aula tradicional.

6.3.3 Tais atividades possibilitam a formação cidadã, a socialização, o estímulo à criatividade e à autoestima, fortalecendo os vínculos comunitários e ampliando as oportunidades de desenvolvimento cultural e educacional.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. A locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois, tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão.

7.2. Para que o objeto da contratação seja atendido, é necessário o cumprimento de alguns requisitos mínimos necessários, dentre eles os de qualidade e capacidade de execução.

7.3. Para efeito de verificação de regularidade do futuro contratado, a Administração deverá exigir a apresentação dos seguintes documentos:

7.3.1 Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU e/ou quaisquer taxas e impostos municipais, no que couber;

7.3.2 Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios, conforme o caso, assim o exigir;

7.3.3 Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato;

7.3.4 Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica;

7.3.5 Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;

7.3.6 Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso do imóvel;

7.3.7 Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

7.3.8 Registro comercial, no caso de microempresário individual;

7.3.9 Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos **documentos de eleição de seus administradores.**

7.3.10 comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

7.3.11 Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

necessidades do órgão ou entidade, o setor administrativo, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

- b) no caso de formalização do termo aditivo de prorrogação de contrato de locação de imóvel, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de não prorrogação do contrato.

7.3.12 documentação comprobatória válida de regularidade fiscal e trabalhista;

7.3.13 instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, conforme, o caso;

7.3.14 croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar, caso seja necessário;

7.3.15 formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, conforme modelo aprovado pela unidade administrativa da secretaria responsável pela gestão do patrimônio imobiliário do Município de Capim Grosso, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do interessado ou do ente responsável pelo planejamento, a coordenação e a execução de projetos, obras e serviços de engenharia de edificações do Município de Capim Grosso, pelo locador e pelo representante legal do órgão interessado;

7.3.16 parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores do órgão ou entidade interessada, preferencialmente, ou do ente responsável pelo planejamento, a coordenação e a execução de projetos, obras e serviços de engenharia de edificações do Município de Capim Grosso quando o órgão ou entidade não dispuser desses profissionais em seu quadro funcional;

7.3.17 aceite do locador no laudo de avaliação ou em documento próprio, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;

7.3.18 documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;

7.3.19 minuta do contrato de locação, conforme modelo aprovado pela unidade administrativa da secretaria responsável pela gestão do patrimônio imobiliário do Município de Capim Grosso;

7.3.20 manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

8. DO PRAZO E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1 O prazo da locação será de 12 (doze) meses, de acordo com a vigência do contrato, podendo ser prorrogado por até 60 (sessenta) meses;

8.2 O contrato poderá ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, limitada a sessenta meses.

8.3 Os efeitos financeiros da locação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo (certificação) do fiscal do contrato, precedido de vistoria do imóvel.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

8.4 A prorrogação deste contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.6 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, O LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique O LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

9. DO VALOR

9.1 O valor para atender à demanda é de **R\$ 10.399,92 (dez mil, trezentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos).**

LOTE	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	4316	Locação de imóvel localizado na Rua Manoel Gonçalves, nº 90, Novo Oeste para a instalação e funcionamento de espaço destinado a refeitório e à realização de atividades culturais de contraturno para os estudantes da educação em tempo integral da Escola Municipal Osvaldo Vilas Boas, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Capim Grosso – Bahia.	Mês	12	R\$ 866,66	R\$ 10.399,92
TOTAL:						R\$ 10.399,92

9.2 No valor da locação já estão previstos todos os encargos tributários, trabalhistas e previdenciários, de responsabilidade exclusiva da contratada.

9.3 Diante da inviabilidade de pesquisa de preços convencional, conforme exposto no levantamento de mercado, a estimativa do valor será baseada no laudo de avaliação, o qual comprova os preços praticados no município de Capim Grosso/BA, garantindo que o valor proposto está em conformidade com as condições econômicas locais e compatível com as contratações anteriores realizadas no município, conforme disposto no Art. 23, § 4º da Lei nº 14.133/2021.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

10.1 As despesas com o objeto desta Contratação correrão à conta das Dotações Orçamentárias a seguir especificadas:

Órgão/Unidade:	02.04.01 Fundo Municipal de Educação
Projeto/Atividade:	12.361.3.2.014 Gerenciamento das Ações da Educação Básica
Elemento de Despesa:	3.3.90.36.00 - Outros Serv. Terceiros – P. Física
Fonte de Recurso:	15001001 – Recursos não vinculados de impostos- Educação



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

11. DAS OBRIGAÇÕES

11.1 São obrigações do LOCADOR:

- 11.1.1 Entregar o imóvel alugado nas condições próprias de uso, incluindo as chaves.
- 11.1.2 Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- 11.1.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 11.1.4 Se a Locatária perceber qualquer problema após a locação, deverá comunicar o **LOCADOR** e solicitar o conserto, por escrito;
- 11.1.5 Exibir, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 11.1.6 Apresentar quitação ou recibo de pagamento com discriminação de importâncias pagas à **LOCATÁRIA**, para efeitos do acompanhamento da regularidade jurídica e fiscal;
- 11.1.7 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da **LOCATÁRIA**;
- 11.1.8 Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 11.1.9 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte;
- 11.1.10 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à **LOCATÁRIA**;
- 11.1.11 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 11.1.12 Fornecer ao **MUNICÍPIO** descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

12. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1 Para o cumprimento deste CONTRATO, a **LOCATÁRIA** obriga-se a empenhar os recursos necessários aos pagamentos e a pagar as despesas com a locação por parte do **LOCADOR** nos termos pactuados para tanto, competindo-lhe também:

- a) Efetuar os pagamentos na forma e prazo estabelecidos;
- b) Designar fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto contratual, nos termos do art. 117 da Lei 14.133/21;
- c) Notificar o **LOCADOR** quando necessário, fixando-lhe prazo sobre irregularidades encontrada no objeto, assim como da aplicação de eventuais penalidades;
- d) Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos, se houver, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) ou no Diário Oficial do Município em até 10 (dez) dias úteis, contados da referida assinatura.
- e) Notificar por escrito, à **LOCADOR**, quando da aplicação de multas previstas neste contrato;



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

- f) Declarar os serviços efetivamente prestados;
- g) Esclarecer eventuais dúvidas sobre detalhes dos serviços a serem executados e possíveis interferências que porventura não tenham sido suficientemente esclarecidas.
- h) Regular, controlar, fiscalizar e avaliar as ações e os serviços.
- i) Pagar a Pessoa Jurídica/Pessoa Física **LOCADOR** mensalmente, o valor devidamente, acordado da locação do imóvel.
- j) Designar servidor para supervisionar, fiscalizar os procedimentos e acompanhar a execução da locação.
- k) Providenciar a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município dentro do prazo previsto no parágrafo único do art. 72, da Lei nº 14.133/21.
- l) Prestar à **LOCADOR** todas as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;
- m) Emitir ordem para início dos serviços;
- n) Todas aquelas expressas no Projeto Básico, integrante no processo administrativo.
- o) Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- p) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- q) Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do **LOCADOR**.
- r) Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- s) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- t) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- u) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- v) 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, de 1991;
- w) Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

12.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, deverão ser autorizadas pelo **LOCADORA**, serão indenizáveis, mediante desconto mensal no aluguel, ou de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

12.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

12.4 O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

12.5 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e determinações decorrentes do uso normal.

13. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização da contratação será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Educação, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração;

13.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas e/ou outras irregularidades que possam ocorrer durante a locação do imóvel, e, na ocorrência destas, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

13.3 Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

13.4 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, o **Sr. Felipe Alves Carneiro**, devidamente, nomeado pela **Portaria nº 384/2025** ou pelo respectivo substituto.

13.5 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

13.6 O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

13.7 Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

13.8 O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

13.9 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

13.10 O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual

13.11 O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

13.12 Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

13.13 O gestor do contrato, o **Sr. Joabe Nathan Rodrigues Ramos**, devidamente, nomeado pela **Portaria nº 214/2025**, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

13.14 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

13.15 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

13.16 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

13.17 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso

13.18 O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.

13.19 O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

14 – ANÁLISES DE RISCOS

MATRIZ DE RISCO				
Ordem	Tipo de Risco	Dano	Ação Preventiva	Probabilidade/impacto
1	Possibilidade de haver outro imóvel com as mesmas características no município	Necessidade de realização de chamada pública ou processo licitatório e, não aquisição, por meio de inexigibilidade	Verificação e emissão de documentos comprobatórios de único imóvel com as características desejadas	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
2	Imóvel sem registro/matricula legal	Impossibilidade de prosseguimento do processo administrativo e futura aquisição	Análise minuciosa da documentação legal do imóvel, junto aos órgãos competentes	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

3	Dívidas do imóvel, junto às concessionárias de água e energia elétrica, bem como, dívidas de IPTU	Possibilidade de ausência/corte de água e energia elétrica, bem como, processo junto ao Município, por falta de pagamento de IPTU	Solicitação de apresentação de certidões negativas de débitos anteriores	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
4	Estrutura depreciação do imóvel	Possibilidade de estrutura antiga, desgastada e, com muitos serviços de reforma e adaptação a serem realizados	Elaboração de Laudo Técnico de Vistoria do Imóvel, por profissional da área de engenharia	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
5	Possibilidade do inquilino atual ter o direito de preferência na compra.	Possibilidade de interferência e atraso na negociação/aquisição do imóvel	Verificação da existência do fato, junto aos proprietários	Probabilidade: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta Impacto: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta
6	Custo de adaptação e reformas necessárias para a implantação do empreendimento	Atraso nas obras de adaptação e reforma, por ausência de recursos financeiros	Possibilidade de celebração de convênio, junto ao Governo do Estado da Bahia, visando o arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
7	Ausência de autorização legal para a aquisição do imóvel	Impossibilidade da aquisição sem a devida autorização legal	Existência de autorização legislativa.	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

				() Média () Alta
8	Ausência de recursos financeiros para honrar as despesas da futura aquisição do imóvel	Não havendo recursos financeiros disponíveis, a compra não poderá ser executada	Possibilidade de pagamento parcelado, com recursos financeiros do Tesouro Municipal ou pagamento integral com recursos advindos de alienação de imóveis inservíveis	Probabilidade: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta Impacto: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta

15. MEDIDAS ACAUTELADORAS

15.1. Consoante legislação, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

16. DO PAGAMENTO:

16.1 A Secretaria de Educação de Capim Grosso pagará mensalmente à Pessoa Física ou Jurídica, pela locação efetivamente efetuada, conforme valores definidos, bem como as regras a seguir:

16.1.1 Os pagamentos serão efetuados mediante valor correspondente à locação, efetivamente prestada, contados da data do atesto pela Administração constatando o recebimento definitivo do objeto ou sua fração de acordo com as demais exigências administrativas em vigor e com as condições constantes da proposta.

16.1.2 O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até 30 (trinta) dia após a realização do ateste da nota fiscal por servidor designado para tal fim, e somente ocorrerá na data que o proprietário apresentar comprovação da regularidade fiscal perante os documentos exigidos na fase de habilitação, e será depositado na conta corrente do LOCADOR, para isto, ficar explicitado o nome do Banco, a agência e o número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá até o prazo estipulado para o pagamento, desde que atendidas às condições exigidas acima.

16.1.3 Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ/CPF, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;

16.1.4 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

16.1.5 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para ao LOCATÁRIO.

16.1.6 Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado (via eletrônica) e juntado ao processo de pagamento.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

16.1.7 Se na data da liquidação da obrigação por parte da LOCATÁRIA restar demonstrada qualquer irregularidade em relação aos documentos exigidos para pagamento, a LOCADOR deverá apresentar, no prazo estabelecido pela LOCATÁRIA, a sua regularização, sob pena de suspensão dos pagamentos devidos, reiniciando-se o prazo para pagamento somente após sanada a irregularidade, sendo que a LOCADOR se obriga a comunicar tal situação à LOCATÁRIA.

16.1.8 Os valores relativos a obrigações financeiras decorrentes de aplicação de penalidade pela Administração poderão ser descontados de pagamentos devidos à futura LOCADOR, observadas as condições estabelecidas neste instrumento.

16.1.9 Na data da apresentação e atesto da locação, o LOCADOR deverá juntar Certidão de Regularidade de FGTS, da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, além das certidões negativas de débitos tributários estadual, municipal e federal (incluindo Dívida Ativa e Seguridade Social), todos em plena vigência, sob pena de não pagamento, conforme, a categoria de Pessoa Jurídica ou Física do LOCADOR.

16.1.10 Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajuste de preço.

16.2 A revisão dos valores e TERMO ADITIVO:

I. Os preços acertados são fixos e irreajustáveis pelo período de um ano, contado a partir da data de assinatura do contrato, não sendo reajustados automaticamente e devendo utilizar como base no índice geral de preços menos oneroso para a Administração Pública na data do aniversário do reajuste.

II. No caso de reajustamento, será sempre observada a legislação vigente, bem como os atos administrativos normativos pertinentes e aplicáveis.

III. A eventual autorização do reajuste de preço será concedida após a análise técnica e jurídica da LOCATÁRIA, porém somente contemplará os fornecimentos realizados a partir da data do protocolo do pedido da LOCATÁRIA.

IV. Enquanto eventuais solicitações de reajuste de preços estiverem sendo analisadas, o LOCADOR não poderá suspender o serviço da locação, devendo os pagamentos serem realizados ao preço vigente.

V. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel, por meio de pesquisa de preço no mercado local.

VI. A LOCATÁRIA deverá, quando autorizado o reajuste do preço, lavrar Termo Aditivo com os preços reajustados e emitir Nota de Empenho complementar, inclusive para cobertura das diferenças devidas, sem juros e correção monetária, em relação aos fornecimentos realizados após o protocolo do pedido de reajuste.

VII. As alterações de prazo e valor ocorrerão mediante assinatura de termo aditivo ao contrato, obedecidas a legislação pertinente ao tema.

17. DAS PENALIDADES E SANÇÕES

17.1. Nos termos do previsto no Título IV, Capítulo I - Das Infrações e Sanções Administrativas da Lei n. 14.133/2021, as sanções administrativas serão: advertência, multa, impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta do Município de Capim Grosso – Bahia,



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme, a seguir:

17.1.1 ADVERTÊNCIA: será aplicada na hipótese de infrações que correspondam a pequenas irregularidades verificadas nos fornecimentos/serviços, que venham ou não causar dano à Administração ou a terceiros.

17.1.2 – MULTA: será aplicada por infrações que obstaculizem a concretização do objeto do processo e compreenderá:

I - 5% (cinco por cento), por dia, limitada a 30% (trinta por cento), sobre o valor do serviço, pelo atraso no atendimento do magistrado, considerando o prazo previsto no projeto básico, salvo por motivo de força maior;

II - 5% (cinco por cento), por dia, limitada a 30% (trinta por cento), sobre o valor do serviço, pelo atraso na entrega do objeto, considerando o prazo previsto no projeto básico, salvo por motivo de força maior;

III - 5% (cinco por cento), por dia, limitada a 30% (trinta por cento), sobre o valor do serviço, pelo descumprimento de quaisquer das condições estabelecidas no edital e seus anexos, caso não haja previsão de multa específica, salvo por motivo de força maior.

17.1.3. Caracterizada a inexecução e constatado o prejuízo ao interesse público, o Município de Capim Grosso – Bahia, poderá aplicar ao LOCADOR outras sanções e até mesmo iniciar o processo de extinção do instrumento contratual.

17.1.4. Os valores relativos às multas serão pagos mediante notificação de cobrança. A partir da data de confirmação do recebimento da notificação, ao LOCADOR terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentar defesa administrativa ou fazer o recolhimento do valor da multa aos cofres públicos, sob pena de cobrança judicial.

17.1.5. Na hipótese de o LOCADOR não efetuar o recolhimento da multa no prazo fixado na notificação de cobrança, o MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO - BAHIA inscreverá o valor em dívida ativa.

17.1.6. IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR com a Administração Pública direta e indireta do Município de Capim Grosso - Bahia, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos termos do artigo 156, III, da Lei n. 14.133/2021, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades, nos seguintes casos:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- b) dar causa à inexecução total do contrato;
- c) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- d) não manter a proposta durante o período em que estiver contratado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- e) não atender às autorizações de serviço ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- f) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto do procedimento sem motivo justificado;

17.1.7. DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR OU CONTRATAR com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três)



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

anos e máximo de 6 (seis) anos, nos termos do artigo 156, IV, da Lei n. 14.133/2021, nos seguintes casos:

- a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o processo ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- b) fraudar o processo ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- c) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- d) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- e) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n. 12.846/2013.

17.1.8. É admitida a reabilitação do contratante perante o MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO - BAHIA, exigidos, cumulativamente:

- a) reparação integral do dano causado à Administração Pública;
- b) pagamento da multa;
- c) transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;
- d) cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;
- e) análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

17.1.9. Além das penalidades citadas, o LOCADOR ficará sujeito, ainda, ao cancelamento de sua(s) inscrição (ões) no Cadastro de Fornecedores do MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO - BAHIA e, no que couber, às demais penalidades referidas no art. 156 da Lei n. 14.133/2021.

17.1.10. Comprovado impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificada e aceita pela Administração deste MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO - BAHIA, ao LOCADOR, conforme o caso, ficará (ão) isentas das penalidades mencionadas.

17.1.11. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a sanção de multa.

17.1.12. Na aplicação das penalidades serão admitidos os recursos em lei, observando-se o contraditório e a ampla defesa.

18. OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

18.1 As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

§ 1º. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

§ 2º. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

§ 3º. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

§ 4º. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte
CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia
CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

§ 5º. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados, quando for o caso, o cumprimento dos deveres da presente CLÁUSULA, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

§ 6º. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa CLÁUSULA, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

§ 7º. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

§ 8º. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

§ 9º. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável e estruturado (LGPD, art. 25)

§ 10º. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

§ 11º. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

§ 12º. O Contratado deverá, caso receba qualquer comunicação de qualquer pessoa em relação ao Processamento de Dados Pessoais do Contratante (incluindo Titulares dos Dados ou autoridades de proteção de dados):

- (i) Notificar o Contratante no prazo de 1 dia útil após o seu recebimento;
- (ii) Fornecer toda assistência razoavelmente solicitada pelo Contratante para permitir que este responda a respectiva solicitação; e
- (iii) Não responder solicitações diretamente sem autorização por escrito do Contratante.

§ 13º. O Fornecedor deverá implementar e manter as medidas técnicas e organizacionais necessárias para a proteção dos Dados Pessoais do Contratante, contra destruição acidental ou ilegal, danos, perdas, alterações, divulgação ou acesso não autorizados, sem prejuízo do cumprimento de qualquer outra medida exigida pelas leis de proteção de dados aplicáveis. O Contratado deverá assegurar que qualquer pessoa autorizada a processar os Dados Pessoais do Cliente esteja vinculada a obrigações contratuais de confidencialidade.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Fica assegurado à SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CAPIM GROSSO, o direito de proceder análises e outras diligências, a qualquer tempo, na extensão necessária, a fim de esclarecer possíveis dúvidas a respeito de quaisquer dos elementos apresentados no transcurso do processo.

19.2 Os interessados são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento.

19.3 A autoridade competente poderá revogar o contrato por razões de interesse público decorrentes de fatos supervenientes devidamente comprovados, pertinente e suficiente para



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO

Praça Nove de Maio, S/N, Novo Horizonte

CEP: 44823-771, Capim Grosso – Bahia

CNPJ Nº 31.359.483/0001-49

justificar tal conduta, devendo anulá-la por ilegalidade de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado, sem que disso ocorra qualquer direito de indenização ou ressarcimento de qualquer natureza ao interessado.

19.4 As informações e esclarecimentos necessários ao perfeito conhecimento do objeto desta contratação serão prestados pela agente de contratação da Prefeitura Municipal de CAPIM GROSSO – Bahia, por meio do e-mail licitacg@gmail.com.

Capim Grosso – Bahia, 12 de setembro de 2025.

Neumária Gomes da Silva
Secretária de Educação
Responsável pela elaboração do Projeto Básico