



TERMO DE REFERÊNCIA
Locação de Imóvel

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Educação quanto ao funcionamento de uma unidade anexa à Escola Herculano Almeida Lima.

1.2. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Unid.	Quant.	Valor mensal	Valor total
01	Locação de imóvel para funcionamento de unidade anexa à Escola Herculano Almeida Lima	Meses	12	R\$ 1.621,00	R\$19.452,00

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. O objeto caracteriza-se como serviço comum, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021.

2.2. A contratação não se caracteriza como aquisição ou locação de bem de luxo, tratando-se de necessidade essencial para a prestação de serviço público educacional.

2.3. A prestação do serviço de locação será de forma contínua e integral durante todo o período contratual.

2.4. Prazos e Locais:

- **Local de execução:** Rua Pedro Piu, nº 058, Distrito de Igara, Senhor do Bonfim/BA
- **Prazo de disponibilização:** Imediato, a partir da assinatura do contrato.
- **Início do pagamento:** Final de março de 2026, coincidindo com o início efetivo das aulas na unidade anexa.
- **Período de carência:** O intervalo compreendido entre a data de assinatura do contrato e o final de março de 2026 será considerado período de carência, durante o qual não haverá cobrança de aluguel. Este período destina-se exclusivamente à execução de reparos, reformas e adaptações necessárias ao pleno funcionamento da unidade escolar. Todo o mês de fevereiro de 2026 e os dias de março anteriores ao início das aulas estarão isentos de pagamento de aluguel.
- **Forma de pagamento:** Mensal, mediante apresentação de nota fiscal ou recibo, com o primeiro pagamento devido somente ao final de março de 2026, referente ao período de ocupação efetiva a partir do início das atividades escolares.

2.5. *O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, com início do pagamento ao final de março de 2026, após a conclusão dos reparos necessários e início efetivo das atividades escolares na unidade anexa.*

2.6. O contrato poderá ser prorrogado por interesse da Administração, mediante termo aditivo, observados os limites e condições estabelecidos no art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que comprovada a vantajosidade e a manutenção das condições de habilitação.

2.7. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

OPÇÕES DE CONTRATAÇÃO



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

☐ ATA POR REGISTRO DE PREÇO	☒ CONTRATO	☐ EMPENHO
--	--	----------------------------------

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. Justificativa Técnica da Necessidade

3.1.2. A Secretaria Municipal de Educação e Esportes de Senhor do Bonfim enfrenta crescente demanda por vagas na Educação Infantil, especialmente no Distrito de Igara, onde a Escola Municipal Herculano Almeida Lima atende aproximadamente 479 alunos do Ensino Fundamental e EPJAI.

3.1.3. Conforme levantamento realizado pela Secretaria de Educação, projeta-se um aumento de aproximadamente 30% no número de matrículas para o exercício de 2026, o que demanda a ampliação imediata da oferta de vagas na Educação Infantil. A ausência de espaços adequados inviabiliza o atendimento integral dessa demanda e compromete o direito constitucional à educação.

3.1.4. A presente contratação tem por finalidade assegurar o regular funcionamento da educação infantil no mesmo ambiente escolar, proporcionando acesso à educação de qualidade, em consonância com os princípios constitucionais da administração pública (art. 37 da CF/88), com os dispositivos da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei nº 9.394/1996) e com as metas estabelecidas pelo Plano Nacional (PNE) e pelo Plano Municipal de Educação (PME).

3.2. Benefícios Diretos e Indiretos

Benefícios Diretos:

- Ampliação da oferta de vagas na Educação Infantil
- Melhoria das condições de infraestrutura escolar
- Atendimento às normas pedagógicas e sanitárias vigentes
- Garantia de ambiente adequado e seguro para desenvolvimento infantil
- Redução de índices de evasão escolar

Benefícios Indiretos:

- Desenvolvimento social e econômico da comunidade
- Fortalecimento da política pública educacional municipal
- Geração de emprego e renda local
- Impacto positivo no desenvolvimento humano de longo prazo
- Estímulo ao setor imobiliário local

3.3. Conexão com o Planejamento da Administração

A contratação está alinhada com:

- Plano Nacional de Educação (PNE)
- Plano Municipal de Educação (PME)
- Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei nº 9.394/1996)
- Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2026
- Planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Educação



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

3.4. Demonstração do Problema a Ser Resolvido

Problema identificado:

- Projeção de aumento de 30% no número de matrículas para 2026
- Inexistência de imóveis públicos disponíveis na localidade
- Risco de descumprimento de metas educacionais

Consequências da não contratação:

- Impossibilidade de atender à demanda crescente por vagas
- Aumento dos índices de evasão escolar
- Comprometimento da qualidade do ensino
- Descumprimento de normas educacionais e sanitárias

3.5. Resultados Pretendidos

- Garantia do direito constitucional à educação
- Ampliação do acesso à Educação Infantil
- Melhoria da qualidade do ensino público

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

4.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

4.3. Requisitos Essenciais para Contratação via locação:

4.4. Especificações Técnicas do Imóvel

4.1.1. O imóvel a ser locado deverá apresentar as seguintes características mínimas:

- Área útil: aproximadamente 875m²;
- Distribuição dos ambientes: mínimo de cinco salas de aula, dois banheiros, uma cozinha, um refeitório e corredor coberto;
- Estrutura: paredes de alvenaria, cobertura adequada, instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento;
- Condições de segurança: estrutura estável, sem riscos estruturais visíveis;
- Acessibilidade: conformidade com as normas de acessibilidade (NBR 9050);



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

- Instalações: As instalações em pleno funcionamento e atender às normas técnicas vigentes (NBR 5410 para instalações elétricas e NBR 5626 para instalações hidráulicas).
- Ventilação e iluminação: adequadas às normas técnicas para ambientes escolares;
- Localização: Distrito de Igara, Senhor do Bonfim/BA, preferencialmente próximo à Escola Municipal Herculano Almeida Lima.

4.5. O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel, especialmente pelo fato de que a estrutura será utilizada pela Unidade Escolar Municipal.

4.6. Todos e quaisquer reparos e manutenções necessários do prédio serão de obrigação do Município de Senhor do Bonfim no período da locação, de modo que o imóvel permaneça e seja devolvido ao contratado, ao fim do negócio, no mesmo estado em que foi entregue.

4.7. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

5.1. A solução consiste na locação de imóvel privado situado à Rua Pedro Piu, nº 058, Distrito de Igara, Senhor do Bonfim/BA, com área aproximada de 875m², para funcionamento de unidade anexa à Escola Municipal Herculano Almeida Lima, destinada ao atendimento da Educação Infantil.

5.2. O imóvel apresenta estrutura física adequada, com cinco salas de aula, dois banheiros, cozinha, refeitório e corredor coberto, atendendo aos requisitos técnicos e pedagógicos exigidos pela legislação educacional.

5.3. Será concedido período de carência, sem pagamento de aluguel, entre a assinatura do contrato e o final de março de 2026, destinado à execução dos reparos e adaptações necessárias ao pleno funcionamento da unidade escolar.

5.4 Justificativas Técnica e Econômica:

5.2.1. Técnica:

- Inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados na localidade
- Urgência na ampliação da oferta de vagas
- Localização estratégica que facilita o acesso dos alunos
- Estrutura física compatível com normas educacionais
- Possibilidade de execução de reparos antes do início das atividades

5.2.2. Econômica:

- Custo-benefício favorável em relação à construção de nova unidade
- Solução economicamente vantajosa e de implementação imediata
- Valor compatível com o mercado local (R\$ 1.621,00/mês = 1 salário mínimo)
- Flexibilidade na gestão dos espaços educacionais



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

- Previsibilidade de custos durante o período contratual
- Economia com período de carência para execução de reparos, sem pagamento de aluguel

5.3. Dessa forma, a proposta de aluguel do imóvel visa atender de forma eficaz às necessidades de funcionamento de uma unidade anexa a Escola Municipal Herculano Almeida Lima, garantindo segurança, conforto e qualidade para os alunos e profissionais da educação. Além disso, o modelo de locação apresenta uma solução econômica, viável e com garantia de manutenção e assistência técnica durante o período de uso, tornando-a a solução a mais adequada para o atendimento imediato das necessidades da escola, com previsibilidade de custos e a garantia de um ambiente adequado e seguro para o desenvolvimento das crianças.

5.4 . Ciclo de vida do Objeto:

Fase 1: Assinatura do contrato e disponibilização imediata do imóvel (fevereiro/2026)

Fase 2: Período de carência para execução de reparos, adaptações e instalação de mobiliário/equipamentos (fevereiro ao final de março/2026) – **sem pagamento de aluguel**

Fase 3: Início do pagamento ao final de março/2026, com início efetivo das aulas

Fase 4: Funcionamento contínuo da unidade anexa durante 12 meses de pagamento

Fase 5: Avaliação de resultados e possibilidade de prorrogação ou substituição por imóvel próprio

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1.. Condições de Entrega/Execução do Imóvel

- O imóvel deverá ser disponibilizado imediatamente após a assinatura do contrato
- A entrega deverá ocorrer em condições adequadas para início dos reparos
- Deverá ser lavrado Termo de Recebimento Provisório, com vistoria técnica
- Durante o período de carência (até final de março/2026), serão executados os reparos necessários
- Após conclusão dos reparos e vistoria final, será lavrado Termo de Recebimento Definitivo
- O início do pagamento ocorrerá somente ao final de março/2026, quando do início efetivo das aulas

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- a) O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- b) As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- c) O órgão ou entidade poderá convocar representante do Prestador de Serviços para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

- a) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).
- b) A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **Celso Araújo Neto- Matrícula: 5657**, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c) A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

Gestor do Contrato

- a) O gestor do contrato o servidor: **Sérgio Vinicius Santos de Souza, matrícula: 6847**, 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).
- b) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).
- c) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).
- d) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).
- e) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).
- f) 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).
- g) O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Prazo de pagamento

- a) O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

- b) No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice *IPCA* de correção monetária..

Forma de pagamento

- a) O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente ou PIX indicados pelo contratado.
- b) Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- c) Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- d) Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- e) O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Antecipação de pagamento

- a) Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência

Cessão de crédito

- a) Não haverá cessão de crédito devido às peculiaridades do processo licitatório e aquisição dos itens/prestação de serviços

7. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

7.1. Forma de Seleção e Critério de Julgamento

Modalidade: Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Fundamentação Legal:

1. Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 - Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que atendidos os requisitos do § 5º do mesmo artigo
2. Inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel

Justificativas que caracterizam a inexigibilidade:

- a) **Singularidade do objeto:** O imóvel possui características únicas e específicas:

1. Localização estratégica no Distrito de Igara, próximo à Escola Municipal Herculano Almeida Lima
2. Área de 875m² adequada às necessidades da unidade anexa
3. Distribuição de ambientes compatível com as exigências pedagógicas
4. Estrutura física que atende às normas educacionais e sanitárias

- b) **Inviabilidade de competição:**



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

1. Escassez de imóveis com características similares disponíveis para locação no Distrito de Igara
2. Necessidade específica de localização que facilite o acesso dos alunos já matriculados
3. Impossibilidade de substituição por outro imóvel sem prejuízo ao atendimento educacional

c) Inexistência de imóveis públicos:

1. Conforme Declaração de Inexistência de Prédios Públicos Vagos (Anexo II do ETP)
2. Não há no patrimônio municipal imóvel disponível e adequado para atender à demanda

d) Urgência da necessidade pública:

1. Aumento de 30% na demanda por matrículas em 2026
2. Necessidade de garantir o início do ano letivo em condições adequadas
3. Impossibilidade de aguardar construção ou aquisição de imóvel próprio

e) Vantajosidade para a Administração:

1. Valor compatível com o mercado local
2. Solução imediata para problema urgente
3. Economia em relação à construção de nova unidade
4. Período de carência para reparos sem pagamento de aluguel

7.2. Modo de Disputa

Não se aplica, tratando-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

7.3. Regime de Execução

Execução indireta, sob regime de prestação de serviço contínuo de locação de imóvel.

7.4. Margem de Preferência

Não se aplica.

7.5. Requisitos de Habilitação

7.5.1. Habilitação Jurídica

7.5.1.1 Para pessoa física:

1. Cédula de identidade (RG)
2. Cadastro de Pessoa Física (CPF)

7.5.1.2. Para pessoa jurídica:

1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado
2. Documentos de eleição ou nomeação dos atuais administradores
3. Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ)

7.5.1.3. Comprovação de propriedade ou posse legítima:



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

1. Matrícula atualizada do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis
2. Escritura pública de propriedade ou documento equivalente

7.5.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista

1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ)
2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União
3. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do contratado
4. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do contratado
5. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)
6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (CNDT)
7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei

7.5.3. Qualificação Econômico-Financeira

1. Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor (validade máxima de 90 dias)

7.5.4. Qualificação Técnica

- A. Laudo técnico de vistoria do imóvel, elaborado por profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto), atestando:
 - i. Condições estruturais adequadas
 - ii. Conformidade com normas de segurança, acessibilidade e instalações
 - iii. Estado de conservação
 - iv. Adequação às finalidades educacionais
- B. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável pelo laudo
- C. Alvará de funcionamento ou licença de uso do imóvel, quando aplicável

7.5.5. Outras Certidões Exigidas

Serão necessárias ainda as seguintes certificações:

- a) **Certidão negativa de inidoneidade** expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor (Lei nº 14.133/2021, art. 91, § 4º)
- b) **Certidão Negativa do Tribunal de Contas da União (TCU)**, que ateste a inexistência de registro do licitante na relação de responsáveis declarados inidôneos para participar de licitações no âmbito da Administração Pública Federal, nos termos do art. 46 da Lei nº 8.443/92
- c) **Certidão Negativa Correccional – Entes Privados**, emitida pela Controladoria-Geral da União (CGU), que abranja a consulta aos sistemas:

7.6. Critérios Técnicos para Classificação das Propostas



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

Não se aplica, tratando-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação. A análise será de atendimento ou não aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Indicação da dotação orçamentária:

As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município para o exercício de 2026.

8.2. Estimativa de Preço com Método de Cálculo

8.2.1. Metodologia Utilizada

A estimativa de preço foi elaborada com base nos seguintes critérios:

- Laudo técnico de avaliação: Avaliação das características do imóvel e compatibilidade com valores de mercado, realizada por Engenheiro Civil habilitado (Anexo I do ETP)
- Referência contratual: Contrato Administrativo nº 0880/2022, com Termo Aditivo de Prazo nº 003/2024, que estabelece valor de R\$ 1.543,00/mês para imóvel com finalidade similar (Anexo III do ETP)
- Valor do salário mínimo vigente: O valor proposto de R\$ 1.621,00 corresponde a um salário mínimo nacional, parâmetro utilizado pelo mercado local para locações dessa natureza
- Pesquisa de mercado: Consulta ao mercado imobiliário local do Distrito de Igara (Anexo VII do ETP)

8.2.2. Fontes de Pesquisa Utilizadas

- Contrato Administrativo nº 0880/2022 e Termo Aditivo nº 003/2024 (locação de imóvel para Escola Municipal Herculano Almeida Lima);
- Contrato Administrativo nº 0596/2021 e Termo Aditivo nº 006/2025 (locação de imóvel para Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos - SCFV);
- Laudo Técnico de Avaliação elaborado por Engenheiro Civil;
- Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos;

8.2.3. Análise Crítica dos Valores Encontrados

O valor de R\$ 1.621,00/mês apresenta-se compatível e razoável, considerando:

- Área do imóvel (875m²), superior ao imóvel referenciado no Contrato nº 0880/2022
- Características técnicas adequadas às normas educacionais e sanitárias
- Localização estratégica no Distrito de Igara
- Escassez de oferta de imóveis com padrão adequado na região
- Reajuste natural de valores em relação ao contrato de referência (celebrado em 2022)
- Correspondência com o valor de um salário mínimo, prática comum no mercado local
- Vantajosidade econômica em relação à construção de nova unidade escolar

9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

9.1 Obrigações Gerais



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

- a) Receber o imóvel nas condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- b) Efetuar o pagamento mensal do aluguel, conforme cronograma estabelecido, a partir do final de março de 2026;
- c) Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades educacionais previstas no contrato;
- d) Zelar pela conservação e bom uso do imóvel, respondendo por eventuais danos causados por uso inadequado;
- e) Exercer a fiscalização da execução contratual por meio de servidor designado;
- f) Comunicar à Contratada, por escrito, as irregularidades observadas no imóvel;
- g) Notificar a Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- h) Aplicar as sanções administrativas contratuais pertinentes, em caso de inadimplemento;
- i) Proporcionar todas as facilidades para que a Contratada possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais;
- j) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela Contratada;
- k) Devolver o imóvel ao término do contrato no mesmo estado em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal;
- l) Comunicar formalmente à Contratada, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a intenção de não renovar o contrato ao término de sua vigência.

9.2. Obrigações Específicas

- a) Executar, às suas expensas, todas as reformas, reparos e adaptações necessárias ao funcionamento da unidade escolar durante o período de locação;
- b) Realizar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, incluindo instalações elétricas, hidrossanitárias, pintura e demais benfeitorias;
- c) Responsabilizar-se pelo pagamento de contas de consumo de água, energia elétrica, telefone, internet e demais serviços de utilidade pública;
- d) Arcar com os custos de limpeza, vigilância e conservação do imóvel durante o período de locação;
- e) Executar os reparos apontados no laudo técnico durante o período de carência (fevereiro a março/2026), sem ônus de aluguel;
- f) Contratar seguro de responsabilidade civil para cobertura de danos a terceiros, se necessário;
- g) Instalar mobiliário, equipamentos e materiais pedagógicos necessários ao funcionamento da unidade escolar;
- h) Garantir que o uso do imóvel esteja em conformidade com as normas de segurança, acessibilidade e legislação educacional;
- i) Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que foi recebido, considerando o desgaste natural decorrente do uso regular;
- j) Não realizar benfeitorias permanentes sem prévia anuência da Contratada, sendo que, quando autorizadas, não gerarão direito a indenização;
- k) Designar gestor e fiscal do contrato para acompanhamento da execução contratual.

9.3. Responsabilidades Específicas

9.3.1. Responsabilidades da Contratada

- a) **Responsabilidade Civil:** A Contratada responderá civilmente por danos causados a terceiros em decorrência de vícios ou defeitos estruturais do imóvel preexistentes à locação;
- b) **Responsabilidade Tributária:** A Contratada é responsável pelo recolhimento de todos os tributos incidentes sobre o imóvel (IPTU, taxas municipais, etc. caso não haja isenção);



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

- c) **Responsabilidade por Vícios Ocultos:** A Contratada responderá por vícios ocultos do imóvel que venham a comprometer sua utilização para os fins educacionais;
- d) **Responsabilidade Contratual:** A Contratada responderá pelo cumprimento de todas as cláusulas contratuais, sujeitando-se às penalidades previstas em caso de inadimplemento.

9.3.2. Responsabilidades da Contratante

- a) **Responsabilidade por Danos:** A Contratante responderá por danos causados ao imóvel decorrentes de uso inadequado, negligência, imperícia ou imprudência de seus servidores, alunos ou terceiros sob sua responsabilidade;
- b) **Responsabilidade por Reformas:** A Contratante é responsável pela execução e custeio de todas as reformas, reparos e adaptações necessárias durante o período de locação;
- c) **Responsabilidade por Benfeitorias:** As benfeitorias realizadas pela Contratante não geram direito a indenização, salvo acordo prévio e expresso entre as partes;
- d) **Responsabilidade de Pagamento:** A Contratante responderá pelo pagamento pontual dos aluguéis, sob pena de aplicação de penalidades contratuais;
- e) **Responsabilidade por Consumo:** A Contratante é responsável pelo pagamento de todas as despesas de consumo de água, energia elétrica e demais serviços de utilidade pública.

9.4. Sanções e Penalidades

9.4.1. Sanções Aplicáveis à Contratada

Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, a Administração poderá aplicar à Contratada as seguintes sanções, garantida a prévia defesa:

- a) **Advertência:** Nos casos de infrações leves, que não causem prejuízo significativo à Administração;
- b) **Multa:**
- **Multa de mora:** 0,5% (meio por cento) ao dia sobre o valor mensal do contrato, até o limite de 10% (dez por cento), em caso de atraso injustificado na disponibilização do imóvel ou descumprimento de prazos;
 - **Multa compensatória:** 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, em caso de inexecução total ou parcial do objeto;
 - **Multa por descumprimento de obrigação contratual:** 2% (dois por cento) sobre o valor mensal do contrato, por ocorrência;
- c) **Impedimento de licitar e contratar:** Impedimento de licitar e contratar com o Município pelo prazo de até 3 (três) anos, nos termos do art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021;
- d) **Declaração de inidoneidade:** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do art. 156, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

9.4.2. Sanções Aplicáveis à Contratante



TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de Imóvel

Em caso de inadimplemento contratual por parte da Contratante, especialmente no que se refere ao pagamento dos aluguéis, a Contratada poderá:

- a) Notificar formalmente a Contratante para regularização no prazo de 15 (quinze) dias;
- b) Após o prazo sem regularização, rescindir o contrato por culpa da Contratante;
- c) Pleitear judicialmente o recebimento dos valores devidos, acrescidos de correção monetária e juros legais.

9.4.3. Procedimento para Aplicação de Sanções

- a) A aplicação de qualquer sanção será precedida de processo administrativo, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa;
- b) A Contratada terá prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da notificação, para apresentar defesa prévia;
- c) A autoridade competente analisará a defesa apresentada e proferirá decisão fundamentada;
- d) Da decisão que aplicar sanção caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis;
- e) As multas aplicadas poderão ser descontadas dos pagamentos devidos pela Administração ou cobradas judicialmente;
- f) As sanções são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outras.

10. ANEXOS

São anexos do presente termo de referência os seguintes documentos:

- Anexo I** – Laudo Técnico elaborado pelo Engenheiro Civil;
- Anexo II** - Declaração de Inexistência de Prédios Públicos Vagos;
- Anexo III** - Cópia do Contrato Administrativo nº 0880/2022 e Termo Aditivo de nº 003/2024 (referência de mercado);
- Anexo IV** - Cópia do Contrato Administrativo nº 0596/2021 e Termo Aditivo nº 006/2025 (referência de mercado);
- Anexo V** - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;
- Anexo VI** - Planilha Orçamentária;
- Anexo VII** - Documentos comprobatórios do imóvel;
- Anexo VIII** - Proposta de Aceite
- Anexo IX** - Dotação Orçamentária.

Senhor do Bonfim, Bahia, 19 de fevereiro de 2026..

Alberthyvania Brasileiro de Castro

matrícula nº 3216

Superintendente de Aprendizado Escolar