



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA – BAHIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

000028

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIAPROTOCOLO 167545/2025**1. DO OBJETO**

1.1. O presente termo de referência tem por finalidade fornecer elementos necessários e suficientes à realização de procedimento visando formalizar **Inexigibilidade de Licitação** para locação de imóvel destinado a funcionamento do ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL LUIZ VIANA FILHO cujas especificações técnicas, quantidades e demais condições encontram-se detalhados no presente documento, nos termos exigidos no art. 7º do Decreto Municipal nº 15.247/2023.

1.2. A referida contratação será por **Inexigibilidade de Licitação**, nos termos exigidos no inciso V, artigo 74, da Lei nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Documento de Oficialização da Demanda, constante dos autos desse processo.

2.2. Esta contratação está prevista no Plano Anual de Contratação de 2025 conforme comprovação acostada no processo, tais como Documento de Formalização de Demanda – DFD, Solicitação de Inclusão no PCA e Autorização de inclusão no PCA

3. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

3.1. O objeto do presente termo de referência possui as seguintes características técnicas e condições, as quais deverão ser rigorosamente observadas por ocasião da formulação do preço a ser proposto:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT	VALOR UN R\$	VALOR TOTAL R\$
01	Imóvel para locação contendo: 4 (quatro) salas de aula, 3 (três) banheiros, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 1 (uma) sala de apoio, 1 (um) depósito e 1 (uma) quadra coberta.	Und	01		

3.2 Estimativas do Valor da Contratação

3.2.1 O custo estimado total da contratação consta em anexo aos autos do processo.

3.3 Da Vigência

3.3.1 O prazo de vigência do contrato será de **12(doze) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

3.3.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

3.3.2.1 A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

3.3.2.1 Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que alocação tenha transcorrido regularmente; Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

3.3.2.2 Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

3.3.2.3 Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação

3.3.2 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

3.3.3 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

3.3.4 O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

3.3.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias corridos** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

4. DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. O Particular deverá executar os serviços rigorosamente segundo as especificações e referências indicadas neste Termo de Referência e na respectiva proposta, salvo fato superveniente acatado pela Administração.

4.2. São de responsabilidade específica do locatário:

4.3. Cumprir as demais disposições contidas nesse termo de referência.

4.4. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.5. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.5.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.6. 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;

- 4.7. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.7.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.8. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;
- 4.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.11. 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;
- 4.12. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 4.13. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.14. 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;
- 4.15. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
- 4.16. **São de responsabilidade específica do locador:**
- 4.17. Cumprir as demais disposições contidas nesse termo de referência.
- 4.18. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.19. 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 do LOCATÁRIO;
- 4.20. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.21. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.22. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.23. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

- 4.24. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.25. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.26. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 4.26.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 4.26.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 4.26.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 4.26.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 4.26.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 4.26.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 4.27. 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;
- 4.28. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 4.29. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 4.30. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

5. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

- 5.1. Não há agrupamento.

6. DA PROPOSTA DE PREÇOS

- 6.1. A proposta de preços do particular deverá conter as seguintes informações, entre outras:
- 6.1.1. Indicar o prazo de validade que será, no mínimo, de 60 (noventa) dias corridos;
- 6.1.2. Informar expressamente que os preços apresentados contemplam todos os custos necessários à prestação do serviço ou fornecimento do bem, como taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais ou quaisquer outras obrigações que possam incidir direta ou indiretamente no objeto;
- 6.1.3. Indicar expressamente endereço completo do particular, inclusive eletrônico (e-mail da empresa) bem como telefones para contatos, para fins de futuras notificações e intimações de obrigações relativas à futura contratação.

6.2. Vencido o prazo de validade indicado na alínea anterior sem a formalização do respectivo contrato, ficará o particular desobrigado, podendo o particular convalidar sua proposta e aceitar a formalização do respectivo contrato.

7. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1. O objeto deste instrumento pode ser considerado como **serviço comum**, pois, conforme prevê o inciso XIII do Art. 6º da Lei nº 14.133/2021, o bem ou o serviço comum são aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos, por meio de especificações usuais de mercado.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

8.1. Acontratada será selecionada por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

8.2. As exigências de **habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista** são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado abaixo:

8.2.1. No caso de **empresário individual**, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.2.2. No caso de **sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI**: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

8.2.3. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;

8.2.4. No caso de **sociedade simples**: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

8.2.5. Decreto de autorização, em se tratando de **sociedade empresária estrangeira** em funcionamento no País.

8.2.5.1. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

8.2.6. No caso de **associação** deverá apresentar os seguintes documentos: Cópia do estatuto ou contrato social (versão atualizada ou consolidada);

8.2.7. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.2.8. Prova de **regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade

Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.2.9. Prova de **regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)**;

8.2.10. Prova de **inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho**, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.2.11. Prova de **inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal**, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.2.12. Prova de **regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal** do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.2.13. Caso a empresa seja considerada isenta dos tributos estaduais ou municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

8.3. Os critérios de **habilitação econômico-financeira** a serem atendidos pela empresa são os disciplinados abaixo:

8.4. Deverão ser **apresentados pelo locador**, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

8.4.1. Certidão do imóvel ou Escritura;

8.4.2. Certidão negativa e número de inscrição do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

9.1 Da Sustentabilidade:

9.1.1 A CONTRATADA deverá seguir mecanismos de implementação da sustentabilidade que estimulem e favoreçam, por exemplo, o uso de produtos e processos com menor impacto ambiental, evitando produtos irritantes para o consumidor, equipamentos que causem menor incômodo e sejam mais eficientes, devendo no que couber, durante toda a execução contratual, observar os critérios de sustentabilidade ambiental e a implementação de ações que reduzam os impactos ambientais, os insumos fornecidos na contratação deverão respeitar as normas da ABNT.

9.1.2 O locador deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002.

9.1.3 O locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

9.2 Da Vistoria:

9.2.1.1 Antes do recebimento do imóvel, a PMI deverá emitir o **Termo de Vistoria do Imóvel**, relatando minuciosamente do estado em que se encontra o imóvel, devidamente assinado pelas partes, e efetuar registro fotográfico de, no mínimo, frente, laterais, fundo, piso, banheiros,

corredores de acesso, portas, janelas e telhado/forro, e anexá-los ao processo juntamente com o Termo de Recebimento do Imóvel.

10. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

10.1. O imóvel deverá ser entregue com a infraestrutura adequada aos padrões exigidos, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações em pleno funcionamento, para avaliação preliminar.

10.2. O prazo máximo para a entrega do imóvel nas condições descritas será de **30 (trinta) dias corridos**, contados a partir da assinatura do contrato ou emissão da Ordem de Serviço.

10.3. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas nos Anexos I deste Termo, bem como as constantes na proposta apresentada.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

SECRETARIA	UNIDADE GESTORA	PROJETO/ATIVIDADE	ELEMENTO	FONTE
17 - EDUCAÇÃO	1702	2080	33.90.39	1.500.1001

11.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

12. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

12.1. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características constantes no Anexo I e na proposta, será emitido Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

12.2. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características constantes no Anexo I do Termo de Referência e na proposta, será emitido Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

12.3. A PMI emitirá o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel em até de **15 (quinze) dias corridos** contados do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel. Esse termo apenas será emitido se o imóvel atender a todas as características previstas neste instrumento e caso eventuais pendências informadas pela PMI tenham sido sanadas pelo proprietário do imóvel.

12.4. A PMI somente ocupará o imóvel a partir do recebimento definitivo de que trata o subitem anterior, bem como da entrega definitiva das chaves.

12.5. As despesas deverão ser liquidadas mensalmente, consoante execução mensal, mediante apresentação do Relatório Mensal das atividades.

12.6. O contratado deverá apresentar a nota fiscal do mês de execução até o dia 07(sete) do mês subsequente: mês do pagamento.

12.7. O pagamento dos valores devidos a título de locação terá início a partir de 30 (trinta) dias após o Recebimento Definitivo do Imóvel.

Da Liquidação

12.8. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de até 20 (vinte) dias corridos para fins de liquidação.

12.9. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei 14.133, de 2021, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação da Nota Fiscal.

12.10. 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 o LOCATÁRIO.

12.11. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

12.12. A Administração deverá realizar consulta para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação, identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

12.13. Constatando-se, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

12.14. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

12.15. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

12.16. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação.

Do Pagamento

12.17. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

12.18. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

12.19. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

12.20. Quando do pagamento, não será efetuada nenhuma retenção tributária conforme previsto

no Art. 150 da Constituição Federal do Brasil.

12.20.1. 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.

13. DA SUBCONTRATAÇÃO

13.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

14. DO REAJUSTE E REVISÃO DE PREÇOS

14.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel.

14.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

14.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

14.3.1. O reajuste de preços deverá ser requerido pelo contratado, sob pena de preclusão.

14.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

14.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

14.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

14.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

14.8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio demercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

14.8.1. O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

14.8.2. A Administração Pública pode negociar a qualquer tempo com o locador a redução do aluguel.

14.9. Em caso de desacordo do locador com a negociação prevista no parágrafo anterior, a locação poderá ser denunciada em até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento.

15. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

15.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante daLOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

15.2. Fiscalização Técnica

15.2.1. O fiscal técnico 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. (Decreto nº 15.246, de 2023, art. 22, VI);

15.2.2. O fiscal técnico do contrato anotarà 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. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 15.246, de 2023, art. 22, II);

15.2.3. Identificada qualquer inexistência ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 15.246, de 2023, art. 22, III);

15.2.4. O fiscal técnico 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. (Decreto nº 15.246, de 2023, art. 22, IV).

15.2.5. O fiscal técnico 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 (Decreto nº 15.246, de 2023, art. 22, VII).

15.3. Fiscalização Administrativa

15.3.1. O fiscal administrativo 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 (Art. 23, I e II, do Decreto nº 15.246, de 2023).

15.3.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 15.246, de 2023, art. 23, IV).

15.4. Gestor do Contrato

15.4.1. O gestor do contrato 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 15.246, de 2023, art. 21, IV).

15.4.2. 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 15.246, de 2023, art. 21, II).

15.4.3. 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 15.246, de 2023, art. 21, III).

15.4.4. 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 15.246, de 2023, art. 21, VIII).

15.4.5. 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 15.246, de 2023, art. 21, X).

15.4.6. 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 15.246, de 2023, art. 21, VI).

15.4.7. 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.

15.4.8. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

15.4.9. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

15.4.10. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

- 16.1. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.
- 16.2. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 16.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.
- 16.4. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **15 (quinze) dias corridos**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.
- 16.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.
- 16.6. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 16.6.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 16.6.2. as peculiaridades do caso concreto;
 - 16.6.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
 - 16.6.4. os danos que dela provierem.
- 16.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).
- 16.8. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

17. DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 17.1 Consoante diretrizes contidas na Lei 12.527, de 2011 – Lei de Acesso à Informação entende-se que não será necessário classificar este Termo de Referência como sigiloso, uma vez que não se trata de contratação que implique informações sensíveis à segurança institucional desta prefeitura.



ITABUNA
PREFEITURA

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA
SECRETARIA DA EDUCAÇÃO

000041

17.2 No interesse da PMI, o objeto da contratação poderá sofrer acréscimos ou supressões, nos termos do artigo 124, da Lei nº 14.133/2021 e alterações posteriores, com a apresentação das devidas justificativas.

Itabuna, 31 de julho de 2025.

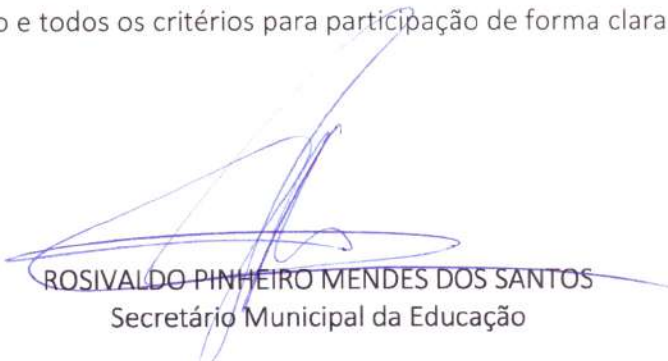

AKAHYALLA VIEIRA SANTOS

Analista em Planejamento e Gestão

Divisão de Contabilidade da Educação - Gerência Financeira

APROVO o presente Termo de Referência, cuja finalidade é subsidiar os interessados de todas as informações necessárias à participação do processo, estando presentes os elementos necessários à identificação do objeto e todos os critérios para participação de forma clara e concisa.




ROSIVALDO PINHEIRO MENDES DOS SANTOS
Secretário Municipal da Educação

*ANEXO I – REQUISITOS DO IMÓVEL**1 - REQUISITOS OBRIGATÓRIOS*

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Itabuna, a proposta deverá conter, como condição mínima, os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1	Imóvel para locação contendo: 4 (quatro) salas de aula, 3 (três) banheiros, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 1 (uma) sala de apoio, 1 (um) depósito e 1 (uma) quadra coberta.

2 - REQUISITOS DESEJÁVEIS

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1	Nas proximidades do imóvel deve existir facilidade para acesso à ponto de ônibus.
2	O imóvel deve possuir rampas de acessibilidade na entrada do imóvel, nas salas e banheiros adaptados para crianças.