TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO	Locação de um galpão situado na rua Marechal Deodoro da Fonseca, n° 62, bairro Lagoa Grande, na cidade de Poções/BA, (medindo 5 metros de frente, 5 metros de fundo, 5 metros do lado direito e 5 metros do lado esquerdo, totalizando 250m² imóvel cadastrado na Municipalidade sob o n° 010400090606001), destinado à armazenar os materiais e enfeites utilizados no natal da cidade.

1. OBJETO

Locação de um galpão situado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, n° 62, Bairro Lagoa Grande, na cidade de Poções/BA, medindo 5 metros de frente, 5 metros de fundo, 5 metros do lado direito e 5 metros do lado esquerdo, totalizando 250m², imóvel cadastrado na Municipalidade sob o n° 010400090606001, destinado a armazenar os materiais e enfeites utilizados no Natal da Cidade, conforme condições, especificações e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações e localização do imóvel que tornam necessária sua escolha.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade de garantir a organização, preservação e segurança dos materiais e enfeites utilizados nas festividades natalinas do município de Poções-BA.

O acervo de enfeites natalinos, adquirido ao longo dos anos, é significativo e envolve peças de grande volume e valor, que requerem espaço apropriado e condições adequadas de armazenamento. A inexistência de local próprio no município para esta finalidade pode acarretar danos, perdas ou extravios de materiais, comprometendo o patrimônio público e a qualidade das futuras decorações.

O imóvel a ser locado, situado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, n° 62, Bairro Lagoa Grande, com área total de 250m², apresenta localização estratégica, fácil acesso e dimensões

adequadas para o armazenamento dos enfeites natalinos, garantindo a preservação dos materiais e a otimização da logística de montagem e desmontagem das decorações.

A locação do galpão garantirá:

- A integridade dos materiais, evitando deterioração e redução de vida útil
- A otimização da logística de montagem e desmontagem dos elementos decorativos
- A segurança do patrimônio público sob guarda municipal
- A racionalização dos gastos públicos, reduzindo a necessidade de novas aquisições

Da Inexigibilidade de Licitação:

A contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações e localização do imóvel que tornam necessária sua escolha.

3. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

INFORMAÇÃO	DADO
Endereço	Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 62, Bairro Lagoa Grande, Poções/BA
Área total	250m² (5m de frente x 5m de fundo x 5m lado direito x 5m lado esquerdo)
Cadastro Municipal	nº 010400090606001
Finalidade	Armazenamento de materiais e enfeites natalinos
Período de locação	12 (doze) meses
Valor mensal	R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)
Valor total	R$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais)

Características do imóvel:

- Galpão com área coberta de 250m²
- Localização estratégica com fácil acesso para entrada e saída de materiais
- Dimensões adequadas (5m x 5m) para armazenamento de grande volume
- Estrutura adequada para proteção contra intempéries
- Condições de segurança para preservação do patrimônio público
- Imóvel cadastrado na Municipalidade sob o nº 010400090606001

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO

Para a definição do valor da locação, foi realizada vistoria locatícia elaborada pela equipe de engenharia da Prefeitura Municipal de Poções-BA, que atestou a compatibilidade do valor de R$ 2.600,00 mensais com os praticados no mercado para imóveis de características similares (área, localização, condições de conservação e infraestrutura).

Alternativas analisadas:

a) Utilização de imóvel público disponível no Município:

Vantagens: ausência de custos com aluguel; utilização de espaço público existente

Desvantagens: após levantamento realizado pela Secretaria de Administração, verificou-se que não há imóvel público disponível nas condições adequadas para a finalidade de armazenamento dos enfeites natalinos

b) Construção de um imóvel (obra nova):

Vantagens: imóvel projetado especificamente para a finalidade

Desvantagens: alto custo de investimento inicial; prazo de execução prolongado; indisponibilidade orçamentária para o curto prazo

c) Locação de imóvel particular (SOLUÇÃO ADOTADA):

Vantagens: disponibilidade imediata do imóvel; valor definido com base em vistoria locatícia; dispensa de investimento inicial elevado

Desvantagens: custo mensal com aluguel; dependência do locador

Justificativa da escolha:

A solução adotada é a Locação de imóvel particular, com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações e localização do imóvel que tornam necessária sua escolha.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	QUANT.	UND	DESCRIÇÃO
01	12	MESES	Locação de galpão situado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 62, Bairro Lagoa Grande, com área de 250m², cadastrado sob o nº 010400090606001, para armazenamento de materiais e enfeites natalinos

6. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

A contratação não será parcelada, tratando-se de um único imóvel com características específicas para atender à necessidade de armazenamento dos enfeites natalinos.

O não parcelamento justifica-se pelos seguintes motivos:

- Unicidade do imóvel: trata-se de um único galpão com localização, área e características específicas
- Integração da solução: o imóvel atende integralmente à necessidade de armazenamento
- Simplificação da gestão: um único contrato facilita o acompanhamento e a fiscalização
- Responsabilidade única: evita conflitos de responsabilidade

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (CICLO DE VIDA DO OBJETO)

A solução consiste na locação do galpão por 12 (doze) meses, garantindo espaço adequado para armazenamento dos enfeites natalinos.

Ciclo de vida da contratação:

- Planejamento: levantamento da necessidade, identificação do imóvel, vistoria locatícia
- Contratação: inexigibilidade de licitação, formalização do contrato
- Execução: utilização do galpão para armazenamento dos enfeites natalinos
- Fiscalização: acompanhamento das condições do imóvel
- Encerramento: término da locação e devolução do imóvel

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O locador deverá:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso
- Manter a regularidade fiscal durante todo o período de locação
- Responsabilizar-se por vícios ou defeitos do imóvel
- Permitir vistorias periódicas pela Administração
- Garantir a posse tranquila do imóvel durante a locação
- Prazo de locação: 12 (doze) meses
- Valor mensal: R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1 Gestão do Contrato

A servidora Rita Lee Souza Lima Magalhães (matrícula 8672) será a responsável pela gestão do contrato, cabendo a ela:

- Acompanhar a execução do contrato
- Controlar os prazos de locação
- Manter a interlocução entre a Secretaria de Administração e o locador
- Assegurar o cumprimento das obrigações contratuais

- Autorizar a liberação do pagamento mediante atesto da fiscalização

9.2 Fiscalização do Contrato

Os servidores Marina dos Santos Curvelo (matrícula 7283), Wallas Meira Silva (matrícula 7267) e Bruno Silva Nascimento (matrícula 7333) atuarão como fiscais do contrato, sendo responsáveis por:

- Verificar as condições do imóvel
- Acompanhar a utilização do galpão
- Relatar eventuais irregularidades
- Comunicar à gestão qualquer intercorrência
- Atestar a execução para fins de pagamento

10. MECANISMOS DE CONTROLE E COMUNICAÇÃO

Toda comunicação relevante entre as partes será formalizada e devidamente registrada

O acompanhamento observará os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e transparência

Serão utilizados ofícios, e-mails institucionais, relatórios de vistoria e termos de recebimento

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

11.1. Critérios de Medição

Os critérios de medição têm como objetivo verificar se as condições contratuais estão sendo cumpridas pelo locador antes da realização de cada pagamento. Os itens a serem medidos incluem:

11.1.1. Condições do Imóvel

Antes de cada pagamento, será feita uma avaliação para assegurar que o imóvel continua em conformidade com as exigências do contrato, incluindo:

1. Estado estrutural e de conservação geral do imóvel;
2. Funcionamento dos sistemas elétricos, hidráulicos e de segurança;
3. Manutenção preventiva e corretiva realizadas no período, quando aplicável;
4. Acessibilidade e adequação às normas de segurança e uso.

11.1.2. Cumprimento de Manutenções

Será verificado se o locador realizou as manutenções preventivas e corretivas que são de sua responsabilidade, conforme estipulado no contrato.

11.1.3. Disponibilidade e Uso do Imóvel

A medição incluirá a verificação de que o imóvel está sendo utilizado exclusivamente para o fim contratado e que não há interrupções no uso devido a falhas estruturais ou outros problemas imputáveis ao locador.

11.1.4. Documentação de Regularidade

O locador deverá apresentar, quando solicitado, documentos que comprovem a regularidade do imóvel, como:

1. Certidões de quitação de tributos relacionados ao imóvel (IPTU, por exemplo);
2. Comprovação de seguro obrigatório (se previsto no contrato).

11.2. Critérios de Pagamento

1. Os critérios de pagamento asseguram que os desembolsos ocorram somente após o cumprimento das obrigações contratuais pelo locador. Os critérios incluem:

11.2.1. Forma de Pagamento

1. Os pagamentos serão realizados de forma mensal, mediante a apresentação de Nota Fiscal ou Documento de Cobrança emitido pelo locador, conforme estipulado no contrato.

2. O pagamento será efetuado via transferência bancária ou outro meio definido pelo Município, em conta de titularidade do locador.

11.2.2. Prazo para Pagamento

1. O prazo para pagamento será de até 30 (trinta) dias após a emissão da Nota Fiscal ou Documento de Cobrança, desde que todas as condições contratuais tenham sido atendidas e o imóvel esteja em conformidade com as vistorias realizadas.

11.2.3. Condição para Liberação do Pagamento

1. O pagamento estará condicionado à comprovação do cumprimento das obrigações contratuais por parte do locador, conforme os critérios de medição descritos acima.

2. Caso sejam identificadas falhas ou descumprimentos contratuais, o pagamento será suspenso até que as irregularidades sejam sanadas.

3. O locador deve apresentar para fins de pagamento todas as certidões de regularidade Municipal, Estadual, Federal e Trabalhista

11.2.4. Reajustes Contratuais

1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 02/09/2026.

2. Após o interregno de um ano, e mediante solicitação do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

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

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

6. 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.

7. O reajuste será realizado por apostilamento.

8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado 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.

9. Estão inclusos nos valores apresentados acima, as despesas com impostos, taxas, seguros e todos os demais custos necessários para a prestação dos serviços ora contratados.

11.3. Penalidades por Irregularidades

Se o imóvel apresentar irregularidades que comprometam seu uso ou descumpram as condições contratuais:

1. O pagamento poderá ser reduzido ou suspenso até que o problema seja solucionado.

2. Em caso de descumprimentos reiterados, poderão ser aplicadas penalidades como multas, retenção de valores ou, em último caso, rescisão contratual, conforme previsto no contrato.

11.4. Medição Final

No encerramento do contrato, será realizada uma vistoria final para verificar as condições do imóvel e garantir que este será devolvido ao locador conforme acordado. O pagamento do último mês estará condicionado à aprovação da vistoria.

11.5. Conclusão

Os critérios de medição e pagamento asseguram que os desembolsos sejam realizados de forma justa e transparente, garantindo que o locador cumpra todas as obrigações contratuais e que o Município de Poções utilize os recursos públicos de maneira eficiente e em conformidade com a legislação vigente.

12. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Emissão da Ordem de Serviço: pela Secretaria de Administração

Entrega do imóvel: pelo locador

Vistoria inicial: pela fiscalização

Utilização: armazenamento dos enfeites natalinos

Vistorias periódicas: verificação das condições do imóvel

Encerramento: término da locação e devolução do imóvel

13. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

A escolha do imóvel, objeto do presente Termo de Referência, ocorreu por meio de Processo Inexigibilidade de Licitação, nos termos do inciso V do artigo 74 da Lei 14.133/21, uma vez que, atendendo os resquisitos do § 5º do mesmo dispositivo legal:

I – ocorreu 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 (nos termos do laudo de vistoria anexo);

II – certificou-se, no documento de formalização de demanda, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

III – atesta-se, no presente Termo de Referência, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e a vantajosidade para a Administração.

Conclusão

Esse modelo de seleção visa garantir a escolha de um fornecedor capacitado, tecnicamente qualificado e que ofereça a proposta economicamente mais vantajosa para o Município de Poções/BA.

14. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Valor total estimado da contratação: R$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais)

Período de locação: 12 (doze) meses

Valor mensal: R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)

Vistoria locatícia: O valor foi definido com base em vistoria locatícia elaborada pela equipe de engenharia da Prefeitura Municipal de Poções-BA, que atestou a compatibilidade do valor com o mercado.

Memórias de cálculo: R$ 2.600,00 x 12 = R$ 31.200,00

15. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Garantir a integridade dos materiais e enfeites natalinos

- Evitar deterioração e redução de vida útil dos itens
- Otimizar a logística de montagem e desmontagem das decorações
- Assegurar a segurança do patrimônio público
- Racionalizar os gastos públicos, reduzindo novas aquisições
- Garantir a qualidade das futuras decorações natalinas

16. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O locador deverá:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso
- Manter a regularidade fiscal durante todo o período de locação
- Responsabilizar-se por vícios ou defeitos do imóvel
- Permitir vistorias periódicas pela Administração
- Garantir a posse tranquila do imóvel durante a locação

17. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA)

A contratante deverá:

- Efetuar os pagamentos conforme condições estabelecidas

- Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade estabelecida

- Manter o imóvel em bom estado de conservação

- Comunicar imediatamente ao locador qualquer problema

- Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições

18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante do exposto, conclui-se que a locação do galpão situado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, n° 62, Bairro Lagoa Grande, com área de 250m², é:

- Necessária: para garantir o armazenamento adequado dos enfeites natalinos

- Adequada: o imóvel atende às necessidades de área, localização e condições

- Econômica: o valor de R$ 2.600,00 mensais é compatível com o mercado

- Legalmente fundamentada: a inexigibilidade de licitação está prevista no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021

Dessa forma, recomenda-se a realização da contratação por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos estabelecidos neste Termo de Referência.

19. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal, conforme detalhado abaixo:

Unidade Gestora: Prefeitura Municipal De Poções

Órgão: 0304 - Secretaria Municipal De Administração E Planejamento

Unidade Orçamentária: 030201 - Secretaria Municipal De Administração E Planejamento

Atividade/Projeto: 2.012 - Manutenção Da Secretaria De Administração E Planejamento

Elemento De Despesa: 3.3.90.36.00 - Serviços De Terceiros - Pessoa Física

Fonte De Recurso: 150000000000 - Recursos Não Vinculados De Impostos

Poções, 03 de setembro de 2026

Secretário de Administração e Planejamento

(Integrante Requisitante)