



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ nº14.242.200/0001-65.

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO	Locação de um imóvel, não residencial, localizado no povoado de Morrinhos, distrito de Poções/BA (Sob o nº do CIB: 8.692.577-6) para a instalação de uma antena repetidora de sinal de celular.
---------------	---

1) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação:

Objeto: Locação de um imóvel, não residencial, localizado no povoado de Morrinhos, distrito de Poções/BA (Sob o nº do CIB: 8.692.577-6) para a instalação de uma antena repetidora de sinal de celular.

Natureza do Objeto: Contratação periódica que visa ser utilizado para instalação de antena repetidora de sinal.

Quantitativos:

ITEM	QUANT. MESES	UNID.	DESCRIÇÃO DO MATERIAL
1.	11	MÊS	Locação de um imóvel, não residencial, localizado no povoado de Morrinhos, distrito de Poções/BA (Sob o nº do CIB: 8.692.577-6) para a instalação de uma antena repetidora de sinal de celular.

Prazo do Contrato: O contrato terá prazo de vigência até 31 de dezembro de 2026

Possibilidade de Prorrogação: Eventuais prorrogações seguirão as disposições da Lei nº 14.133/2021, respeitando as condições e justificativas de interesse público e os limites previstos para a modalidade contratual.

2) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas:

A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

3) Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto:



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ nº14.242.200/0001-65.

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4) Requisitos da contratação:

Além dos requisitos que encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, faz-se necessário o atendimento de todos os requisitos fiscais, sociais e trabalhistas (conforme exigidos pela legislação).

5) Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento:

A execução do objeto ocorrerá por meio da locação de imóvel destinado à instalação e operação de antena repetidora de sinal de telefonia celular, garantindo, ao longo de toda a vigência contratual, a disponibilidade do espaço físico necessário para o funcionamento adequado da infraestrutura e o atendimento do interesse público.

O contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento, observando as seguintes etapas e procedimentos:

- Início da execução: assinatura do contrato de locação e entrega formal do imóvel pelo locador, em condições adequadas de uso, livres de impedimentos legais ou físicos, com realização de vistoria inicial para comprovação do atendimento aos requisitos técnicos estabelecidos.
- Instalação dos equipamentos: autorização para instalação da antena repetidora e demais equipamentos necessários ao funcionamento do sistema, observadas as normas técnicas, urbanísticas, ambientais e de segurança aplicáveis.
- Utilização do imóvel: uso contínuo do imóvel exclusivamente para a finalidade contratada, garantindo a ampliação e/ou melhoria da cobertura do sinal de telefonia celular no Município de Poções – BA.
- Manutenção e assistência técnica: realização de manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos pela entidade responsável pela operação do sistema, assegurado o livre acesso ao imóvel para equipes técnicas, conforme previsto contratualmente.
- Gestão e fiscalização: acompanhamento e fiscalização da execução contratual pelo Município, verificando o cumprimento das obrigações assumidas, as condições de uso do imóvel e a regularidade dos pagamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ.nº14.242.200/0001-65.

- Pagamentos: pagamento do valor do aluguel de forma periódica, conforme prazos e condições estabelecidos no contrato, condicionado à manutenção da disponibilidade do imóvel e ao atendimento das cláusulas contratuais.
- Encerramento da execução: ao término da vigência contratual ou em caso de rescisão, devolução do imóvel ao locador nas condições previstas, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular, com retirada dos equipamentos instalados e destinação ambientalmente adequada dos materiais.

Dessa forma, o modelo de execução assegura a continuidade do serviço, a eficiência da contratação e o alcance dos resultados pretendidos, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.

6) Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade:

6.1. Designação do Gestor e da Equipe de Apoio ao Contrato

A execução do contrato de locação será acompanhada e fiscalizada pelos seguintes servidores da Prefeitura Municipal de Poções BA: Bruno Silva Nascimento, matrícula nº 7333, Marina dos Santos Curvelo, matrícula nº 7283 e Wallas Meira Silva, matrícula nº 7267 e a gestão contratual ficará a cargo de Danilo Bittencour Santos, matrícula nº 7298, designados através da portaria nº 045/2025, garantindo que o objeto seja executado de acordo com as condições estabelecidas no contrato e neste Termo de Referência.

6.2. Planejamento da Fiscalização

6.2. Planejamento da Fiscalização

6.2.1. Objetivo da Fiscalização

A fiscalização terá como objetivo principal:

Garantir o cumprimento das condições contratuais;

Assegurar que o imóvel permaneça adequado para o funcionamento da guarda;

Identificar possíveis falhas ou descumprimentos e exigir providências do locador;

Certificar que os serviços oferecidos à comunidade não sejam interrompidos por problemas relacionados ao imóvel.

6.2.2. Acompanhamento das Obrigações Contratuais

A fiscalização será orientada pelas cláusulas contratuais, que devem prever:

Condições e prazos para realização de manutenções preventivas e corretivas;

Garantias de acessibilidade, segurança e infraestrutura;

Regras para ajustes financeiros, como revisões de aluguel e inadimplência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ nº14.242.200/0001-65.

6.3. Métodos e Instrumentos de Gestão

6.3.1. Relatórios de Vistoria e Inspeção

O gestor realizará vistorias regulares no imóvel para verificar sua adequação ao uso e o cumprimento das obrigações do locador.

Será elaborado um relatório mensal contendo:

Descrição das condições do imóvel (estrutural, elétrica, hidráulica, acessibilidade, segurança);

Registro de problemas ou falhas identificadas;

Recomendações de ajustes ou reparos necessários.

6.3.2. Checklists

Serão utilizados checklists padronizados para verificar o estado do imóvel e assegurar que ele atenda aos requisitos contratuais e legais.

6.3.3. Sistema de Registro de Ocorrências

O gestor manterá um registro de ocorrências para documentar problemas identificados, notificações enviadas ao locador e ações tomadas para resolver eventuais irregularidades.

6.3.4. Acompanhamento da Gestão Financeira

O gestor acompanhará o pagamento dos aluguéis, verificando se os valores estão sendo pagos conforme previsto no contrato.

Revisões contratuais, como reajustes no valor do aluguel, serão monitoradas e aplicadas com base em índices previamente acordados.

6.4. Comunicação com o Locador

O gestor manterá uma comunicação direta com o locador, garantindo agilidade na resolução de problemas.

Notificações e solicitações serão realizadas por escrito, garantindo registro formal das interações.

O prazo para o locador atender a eventuais solicitações será claramente definido no contrato (ex.: prazo máximo de 30 dias para reparos estruturais).

6.5. Medidas Corretivas e Aplicação de Penalidades

Identificação de Irregularidades: Caso sejam identificadas falhas ou descumprimentos contratuais, o gestor notificará formalmente o locador, solicitando providências dentro de um prazo razoável.

Acompanhamento das Correções: O gestor verificará se as providências foram tomadas e se o problema foi resolvido satisfatoriamente.

Aplicação de Penalidades: Em casos de descumprimento contínuo ou grave, serão aplicadas as penalidades previstas em contrato, que podem incluir multas ou rescisão contratual.

6.6. Avaliação Periódica de Resultados

Relatórios Trimestrais: Serão elaborados relatórios trimestrais consolidando as informações das



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ nº14.242.200/0001-65.

vistorias e ocorrências, permitindo a análise da adequação do imóvel e da execução do contrato.

Indicadores de Desempenho: A gestão do contrato incluirá o uso de indicadores para avaliar:

Conformidade do imóvel às condições contratuais;

Regularidade das manutenções realizadas pelo locador;

6.7. Encerramento do Contrato

6.7.1. Vistoria Final

Antes do encerramento do contrato, será realizada uma vistoria final para verificar se o imóvel está em condições adequadas para devolução ao locador, conforme previsto no contrato.

6.7.2. Relatório Final

Um relatório conclusivo será elaborado ao término do contrato, contendo:

Avaliação geral da execução do contrato;

Registro de problemas ou disputas ocorridas;

Recomendações para contratos futuros.

6.8. Conclusão

O modelo de gestão do contrato busca assegurar que a locação do imóvel seja executada com eficiência, transparência e qualidade. A definição clara de responsabilidades, o uso de ferramentas de monitoramento e a comunicação constante com o locador são pilares fundamentais para garantir que o contrato atenda aos objetivos propostos, promovendo o melhor uso dos recursos públicos e um ambiente de qualidade para a comunidade de Poções.

7) Critérios de medição e de pagamento:

7.1. 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:

7.1.1. Condições do Imóvel

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

Estado estrutural e de conservação geral do imóvel;

Funcionamento dos sistemas elétricos, hidráulicos e de segurança;

Manutenção preventiva e corretiva realizadas no período, quando aplicável;

Acessibilidade e adequação às normas de segurança e uso.

7.1.2. Cumprimento de Manutenções

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

7.1.3. Disponibilidade e Uso do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ nº14.242.200/0001-65.

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.

7.1.4. Documentação de Regularidade

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

Certidões de quitação de tributos relacionados ao imóvel;

Comprovação de seguro obrigatório (se previsto no contrato).

7.2. Critérios de Pagamento

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

7.2.1. Forma de Pagamento

O pagamento será realizado em uma única parcela, mediante a apresentação de Nota Fiscal ou Documento de Cobrança emitido pelo locador, conforme estipulado no contrato.

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

7.2.2. Prazo para Pagamento

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.

7.2.3. Condição para Liberação do Pagamento

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

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

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

7.2.4. Reajustes Contratuais

O valor do aluguel poderá ser reajustado conforme previsto no contrato, utilizando índice oficial previamente acordado, sendo ele o IPCA, observado o intervalo mínimo de 12 meses entre os reajustes, conforme legislação vigente.

Quaisquer alterações nos valores serão formalizadas por meio de aditivo contratual.

7.3. Penalidades por Irregularidades

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ nº14.242.200/0001-65.

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

7.4. 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.

7.5. 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.

8) 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 requisitos 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.

9) Estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado:

A estimativa, abaixo especificada, foi feita com base em contratação similar feita pela Administração, nos últimos 12 meses (considerando, ainda, a atualização decorrente do IPCA 2024), conforme comprovam Contrato Administrativo nº 146/2025 e 287/2025, os quais segue anexos.

ITEM	QUANT. MESES	UNID.	DESCRIÇÃO DO MATERIAL	VALOR TOTAL
1.	11	MÊS	Locação de um imóvel localizado no povoado de Morrinhos para a instalação de uma antena repetidora de sinal de celular.	RS 7.807,32



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES – ESTADO DA BAHIA

Praça da Bandeira, nº.02 – Centro, Poções/BA.
CNPJ nº14.242.200/0001-65.

Total Estimado da Contratação

Somando os valores de todos os itens, temos a estimativa total da contratação: Valor Total Estimado: **R\$ 7.807,32 (sete mil, oitocentos e sete reais e trinta e dois centávos).**

Memórias de Cálculo

As memórias de cálculo detalhadas, que incluem todos os parâmetros de obtenção de preços e as fontes de consulta, estarão disponíveis em documento separado, que acompanha o presente, conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021.

10) Adequação orçamentária:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	
Unidade Gestora:	Prefeitura Municipal de Poções
Órgão:	0104 - Secretaria Municipal De Adm. E Planejamento
Unidade Orçamentária:	0401 - Secretaria Municipal De Adm. E Planejamento;
Atividade projeto/Fonte de recurso:	2.011 - Manutenção Da Sec.Municipal De Administ.E Planejamento;
Fonte de Recurso:	1500000000000 - Recursos não Vinculados de Impostos
Elemento de despesa:	33903600000 – Serviço de Terceiros Pessoa Física

Poções, 21 de janeiro de 2026.

Diretora da Secretaria de Administração e Planejamento

(Integrante Administrativo)

Secretário de Administração e Planejamento

(Integrante Requisitante)