

UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NA BAHIA

Termo de Referência 36/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
36/2025	114617-UNIDADE ESTADUAL DO IBGE NA BAHIA	CLAUDIA GONCALVES XAVIER	16/09/2025 15:21 (v 0.7)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	68/2025	03629.000352/2025-32

1. Definição do objeto

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de serviço de locação de imóvel para sediar a agência do IBGE em Porto Seguro/BA, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e legislação correlata tais como: Lei nº 14.133/21, Lei nº 8.245 /1991, entre outras.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de Imóvel	4316	Mês	24	R\$ 1.000,00	R\$ 24.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação será de 24 (vinte e quatro) meses contados da assinatura do contrato, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021 e comprovada a vantajosidade econômica para o IBGE.

1.3 O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que se trata de locação de imóvel, sendo o mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar 025/2025;

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

2. Fundamentação da contratação

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares 025/2025. Por término de acordo do Termo de Convênio e Cooperação Técnica entre o IBGE e a Prefeitura

Municipal de Porto Seguro, é necessário e urgente a locação de imóvel para instalar a Agência de Pesquisa do IBGE, no Município de Porto Seguro-BA, a ser situado na Avenida 22 de Abril, nº 100, Shopping Avenida, Bairro Centro, CEP: 45.8210-000, Porto Seguro – BA. Observa-se que na formalização do Termo de Convênio e Cooperação Técnica, o IBGE arcava com as despesas de Condomínio e energia e a Prefeitura com as despesas do aluguel. Considerando a dificuldade de se encontrar imóveis nestas regiões que estejam com a documentação regularizada, contendo Escritura Pública registrada, Certidão de Habite-se, ser contribuinte regular do IPTU, estar com o pagamento de impostos regularizado, tanto do imóvel como dos proprietários, entre outros, justifica a situação atual do município com o fechamento da Agência, ou seja, sem espaço para funcionar a sede da agência no município e dificuldade para atender a demanda de trabalhos das pesquisas.

2.2. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do IBGE.

- PCA2025 da SES/BA-IBGE
- Id pca PNCP: 33787094000140-0-000006/2025
- Data de publicação no PNCP: 14/05/2024
- Id do item no PCA: 71
- Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
- Identificador da Futura Contratação: 114617-68/2025

2.3. A Contratação será fundamentada na Lei 14.133/21, em seu artigo 74, inciso V.

3. Descrição da solução

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

3.1. Locação de imóvel tipo comercial, destinado a atender as necessidades do IBGE na agência localizada na Avenida 22 de Abril, nº 100, Shopping Avenida, Bairro Centro, CEP: 45.8210-000 Porto Seguro – BA.

3.2. Identificou-se que o imóvel apontado atende as necessidades no tocante a localização, segurança e espaço adequado à finalidade, apresentando o aluguel compatível com o mercado e menos oneroso que o atual pago pela Prefeitura Municipal.

3.3. Valor mensal da locação, no total de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

3.4. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. Requisitos da contratação

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Espaço físico suficiente e seguro para o desenvolvimento das atividades da instituição;

4.2. Alinhamento com o Plano de Contratações Anual;

4.3. Acesso facilitado aos usuários, principalmente no que se refere ao objetivo que é a guarda de materiais;

4.4. Atendimento as normas de acessibilidade para pessoas com necessidades especiais;

Indicação de marcas ou modelos

4.5. Na presente contratação será admitida a indicação da(s) seguinte(s) característica(s), de acordo com as justificativas contidas nos Estudos Técnicos Preliminares.

Subcontratação

4.6. É admitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

4.6.1. A subcontratação fica limitada a compartilhamento com outros órgãos da Administração Federal, em caso de potencial esvaziamento do imóvel decorrente da expansão do PGD na modalidade teletrabalho.

Garantia da Contratação

4.7. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

4.8. A avaliação prévia do local é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado.

5. Modelo de execução do objeto

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 A execução do objeto seguirá a dinâmica descrita em contrato firmado entre as partes.

5.2 Trata-se de serviço continuado, por prazo determinado em contrato (e em possíveis termos aditivos futuros), e que continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

5.3. O imóvel deve dispor de área funcional a ser utilizada e informada pelo Chefe da Agência de 36,15 m² com 5 (cinco) servidores para ocupar o imóvel, sendo a taxa de ocupação de 7,23 m² por servidor.

5.4. Fácil acesso a informantes, acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, segurança patrimonial, boa localização, boa infraestrutura, água e esgoto canalizados, rede de energia elétrica, rede telefônica e de dados e valor compatível com mercado local. Especificação da garantia do serviço (art. 40, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021). .

5.5. O prazo de garantia contratual dos serviços, complementar à garantia legal, será de, no mínimo 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir do primeiro dia útil subsequente à data do recebimento definitivo do objeto.

6. Modelo de gestão do contrato

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133 /21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

- 6.2. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- 6.3. 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)
- 6.3.1 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- 6.3.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- 6.4. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.
- 6.5. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).
- 6.6. 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 11.246, de 2022, art. 22, VI);
- 6.6.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);
- 6.6.2. Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);
- 6.6.3. 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 11.246, de 2022, art. 22, IV);
- 6.6.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);
- 6.6.5. 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 11.246, de 2022, art. 22, VII);
- 6.6.6. 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).
- 6.7. 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 11.246, de 2022).
- 6.7.1. Caso ocorram 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 11.246, de 2022, art. 23, IV).
- 6.8. 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 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.8.1. 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);

6.8.2. 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 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.9. O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

6.10. 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.

6.11. 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).

6.12. 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).

7. Critérios de medição e pagamento

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Os serviços se iniciam a partir da assinatura do contrato e entrega do imóvel;

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA;

7.3. Os prazos para pagamento do aluguel e demais encargos será estipulada em contrato.

7.3.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022;

7.4. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021;

7.5. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

7.5.1. O prazo de validade;

7.5.2. A data da emissão;

7.5.3. Os dados do contrato e do órgão contratante;

7.5.4. O período respectivo de execução do contrato;

7.5.5. O valor a pagar; e

7.5.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.6. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

7.7. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021;

7.8. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas. ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#));

7.9. Constatando-se, junto ao SICAF, 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;

7.10. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante 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;

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

7.12. 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 junto ao SICAF;

7.13. O pagamento será efetuado no prazo estipulado no contrato firmado entre as partes;

7.14. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até o décimo dia útil de cada mês, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022;

7.15. 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 estipulado em contrato;

7.16. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado;

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

7.18. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

7.19. 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;

7.20. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um)ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

7.21. O reajuste, decorrente de solicitação da locadora, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual;

7.22. 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.

8. Critérios de seleção do fornecedor

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade, com fundamento na hipótese do art. 74, inc. V da Lei nº 14.133/21.

8.2. O regime de execução do contrato será pormenorizado nos Estudos Técnicos Preliminares anexos a este Termo de Referência.

8.3. A seleção ocorrerá mediante Pesquisa de Mercado, conforme IN_DE_CRM_2024_0010 que estabelece procedimentos para locação no IBGE e Ofício Circular Nº 13/2024/DE/CRM/IBGE sobre Chamamento Público, deverá observar o requisito da Singularidade do imóvel proposto, em consonância com a Lei 14.133/21, sendo a contratação realizada diretamente através de Inexigibilidade de Licitação, dispondo assim, em seu artigo 74, inciso III, §5º:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 60.242,88

09. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Valor global durante o período de 24 (vinte e quatro) meses é de R\$ 60.242,88 (sessenta mil, duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos), sendo o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o aluguel mensal, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), estimado para o reembolso do IPTU anual e o valor de R\$ 1.460,12 (um mil, quatrocentos e sessenta reais e doze centavos) para pagamento do condomínio mensal. Estimativa obtida através do Proposta de Locação em anexo, conforme procedimentos da IN_DE_CRM_2024_0010.

10. Adequação orçamentária

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do IBGE.

10.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- Gestão/Unidade: 11301/114617
- Programa de Trabalho: 04.122.0032.2000.0001

- Elemento de Despesa: 339036
- PI: INFRA
- Número do Documento de Formalização da Demanda: 64/2025
- PCA2025 da SES/BA-IBGE
- Id pca PNCP: 33787094000140-0-000006/2025
- Data de publicação no PNCP: 14/05/2024
- Id do item no PCA: 71
- Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
- Identificador da Futura Contratação: 114617-68/2025

11. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CLAUDIA GONCALVES XAVIER

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 16/09/2025 às 15:21:18.

BERNARDO MIRANDA COBUCCI SILVA

Agente de contratação

ANDRE LUIZ FERREIRA URPIA

Autoridade competente