

DOCUMENTO DE OFICIALIZAÇÃO DA DEMANDA - DOD

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Unidade Solicitante: DEPARTAMENTO DE PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE

Responsável pela Requisição: VANESSA MOREIRA MAGALHÃES DE SOUZA

Mat.: 009212-01

Telefone/ Ramal: (73) 98880-3768

E-Mail: itaaltacomplexidade@gmail.com

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Realização de procedimento licitatório visando formalizar INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para Locação de Imóvel destinado ao Funcionamento do Serviço de Acolhimento Provisório a Adultos e Famílias – Piso de Alta Complexidade II, em atendimento a Secretaria Municipal de Promoção Social e Combate à Pobreza.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Cumprе esclarecer inicialmente que, a crescente demanda por serviços de acolhimento a adultos e famílias em situação de rua no município tem gerado um aumento significativo na procura por atendimento especializado e adequado. Em face da necessidade urgente de expandir e melhorar a rede de apoio às pessoas em situação de vulnerabilidade social, é imprescindível a disponibilização de um espaço físico adequado e suficiente para o acolhimento, proteção e suporte integral às pessoas em situação de rua.

A Secretaria de Promoção Social e Combate à Pobreza, diante do cenário emergencial, tem buscado aprimorar e ampliar seus serviços de acolhimento para garantir que todos os cidadãos, em situação de risco, recebam os cuidados necessários, com dignidade e segurança. O aluguel de imóvel específico para o funcionamento do Serviço de Acolhimento a Adultos e Famílias em Situação de Rua é, portanto, uma medida estratégica para atender à demanda crescente, oferecendo condições adequadas para a implementação das ações previstas, como o atendimento psicossocial, serviços de alimentação, higiene e acolhimento temporário.

O aumento da população em situação de rua no município exige uma resposta mais efetiva, que vá além da simples hospedagem, proporcionando também reintegração social e apoio psicossocial. Nesse contexto, a locação de um imóvel adequado ao desenvolvimento dessas atividades é uma ação essencial para a execução de políticas públicas voltadas ao bem-estar e à inclusão social dessa população.

Portanto, considerando a urgência e a relevância da situação, a contratação de locação do imóvel visa atender à missão de proporcionar um ambiente seguro, acolhedor e funcional para as atividades de atendimento e reabilitação das famílias e indivíduos em situação de rua, promovendo a melhoria da qualidade de vida dessas pessoas e colaborando para a redução das desigualdades sociais



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA
Secretaria de Promoção Social e Combate à Pobreza

no município.

3. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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
Promoção Social	1801	2.094	3.3.90.36	1500.0000 1661.0000 1660.0000

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

4. INDICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO

São indicados os servidores abaixo como gestores do contrato:

Gestor Titular dos Contratos: ANDRÉ SANTOS DA SILVA

Matrícula: 021849-01

Gestor Substituto dos Contratos: ROBERTO GAMA PACHECO JUNIOR

Matrícula: 021981-01

São indicados os servidores abaixo como fiscais do contrato:

Fiscal Titular dos Contratos: AILTON SANTANA SANTOS JUNIOR

Matrícula: 020790-01

Fiscal Substituto dos Contratos: RUAN DE SOUSA ALENCAR

Matrícula: 02065101

5. ENCAMINHAMENTO

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e havendo concordância encaminhamento à Supervisão de Licitações e Compras, para os demais procedimentos relativos à contratação.

Considerando a faculdade prevista no inciso I, do art. 10 do Decreto Municipal nº 15.637/2023 e considerando, ainda, a ausência de complexidade do objeto que se pretende contratar, sugere-se o prosseguimento do processo sem a necessidade de apresentação dos Estudos Técnicos Preliminares.

Nos termos do art. 4º do Decreto Municipal nº 15.638/2023, bem como, do art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021, que conferem discricionariedade à Administração para elaboração da Análise de Riscos, entende-se, para os fins dos presentes autos, que a menor complexidade do objeto e o pequeno valor torna prescindível a necessidade de elaboração desse documento (art. 75, inc. I e II da Lei 14.133/21). De toda forma, as informações necessárias e suficientes capazes de demonstrar o interesse



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA
Secretaria de Promoção Social e Combate à Pobreza

público, provendo a devida segurança transacional, estarão registradas nos documentos que compõem a instrução processual.

Itabuna/Ba, 01 de abril de 2025.

VANESSA MOREIRA MAGALHÃES DE SOUZA
Matrícula: 009212-01

6. AUTORIZAÇÃO

Tendo em vista a proposta demandada neste DOD, aprovo o presente documento e evoluo os presentes autos à Supervisão de Licitação e Compras para que realize as demais medidas indispensáveis à contratação do seu objeto.

JOSÉ CARLOS TRINDADE

Secretário Municipal de Promoção Social e Combate à Pobreza



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA
Secretaria Municipal de Promoção Social e
Combate à Pobreza

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO Nº: 0160962/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 019/2025

Tendo em vista o que consta no processo de Inexigibilidade nº 019/2025, constante nos autos do Processo Administrativo nº 0160962/2025, **delibero** pela contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, nos seguintes termos:

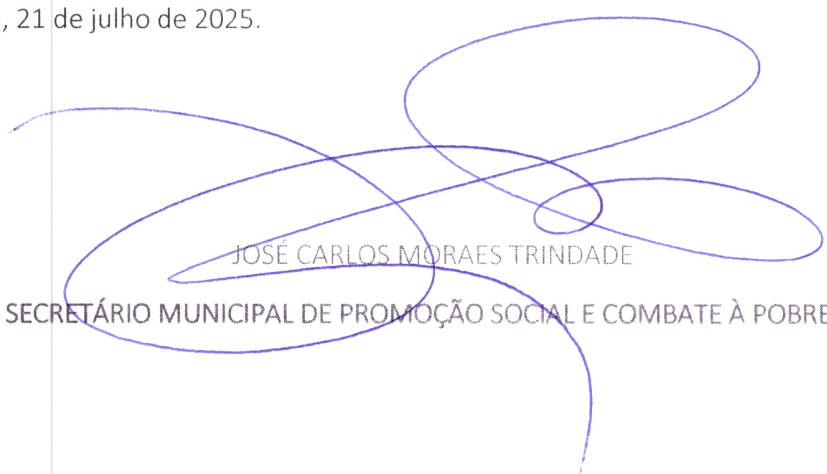
Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE ACOLHIMENTO PROVISÓRIO A ADULTOS E FAMÍLIAS – PISO DE ALTA COMPLEXIDADE II, EM ATENDIMENTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL E COMBATE À POBREZA.

Locador: IVAN PEREIRA LOPES JUNIOR

Valor Total: R\$ 319.560,00 (trezentos e dezenove mil, quinhentos e sessenta reais).

Isso posto encaminhe-se os autos à Comissão de Contratação, para que adote as medidas necessárias à elaboração do competente contrato e proceda à convocação da empresa vencedora, para firmá-lo.

Itabuna, 21 de julho de 2025.



JOSÉ CARLOS MORAES TRINDADE

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL E COMBATE À POBREZA

TERMO DE REFERÊNCIAPROTOCOLO Nº: 0160962/2025**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 ao Funcionamento do Serviço de Acolhimento Provisório a Adultos e Famílias – Piso de Alta Complexidade II**, em atendimento a Secretaria Municipal de Promoção Social e Combate à Pobreza.

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. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme ID PCA no PNCP: 15053682000178-0-000006/2025.

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	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COM 01 CASA CONSTRUÍDA EM ALVENARIA COM ÁREA MÍNIMA DE 380,00 M², COMPOSTO POR SALAS, ESPAÇO PARA RECEPÇÃO, DORMITÓRIOS, COPA/COZINHA, LAVANDERIA, BANHEIROS E ÁREA EXTERNA, LOCALIZADO NAS IMEDIAÇÕES DOS BAIRROS GÓES CALMON E CONCEIÇÃO – ITABUNA/BA.	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 *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 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 locador:
- 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 elaborado 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 locatário:
- 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 de 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. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 4.28. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 4.29. 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;
- 4.30. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;
- 4.31. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 4.32. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 4.33. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 4.34. 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;
- 4.35. 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. Não há necessidade de classificação.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

8.1. A contratada será selecionada por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V da Lei n.º 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 locatário**, 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
PROMOÇÃO SOCIAL E COMBATE À POBREZA	1801	2094	33.90.36	1500.0000 1661.0000 1660.0000

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 nos Anexos 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 nos Anexos 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.

12.8. Salvo disposição escrita em contrário por parte do Contratante, o aluguel será pago através de depósito bancário, junto ao Banco xxxx, Agência xxx, Conta Corrente xxxx, não se admitindo qualquer outra modalidade de pagamento como prova de quitação das obrigações assumidas no presente contrato.

Da Liquidação

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

12.10. 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.

12.11. 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.

12.12. 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.

12.13. 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.

12.14. 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.

12.15. 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.

12.16. 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.

12.17. 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

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

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

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

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

12.21.1. 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 irreajustáveis 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 do 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 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.

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 da LOCATÁRIA, 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 anotar 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 inexatidão 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. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS - PENALIDADES

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.

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.

Vanessa Moreira Magalhães de Sousa
Diretora do Departamento de Proteção
Social Especial da Alta Complexidade
(Valeio) nº 16.249

Itabuna, 02 de abril de 2025.

VANESSA MOREIRA MAGALHÃES DE SOUZA

Diretora do Departamento de Proteção Social Especial de Alta
Complexidade

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.

JOSÉ CARLOS TRINDADE
Secretário Municipal de Promoção Social e Combate à Pobreza

*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	Locação de imóvel urbano, com 01 casa construída em alvenaria com área mínima de 820,00 m ² , composto por salas, dormitórios, copa/cozinha, lavanderia, banheiros e área externa para desenvolvimento de atividades recreativas, localizado no bairro Góes Calmon – Itabuna/Ba.

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.
3	Banheiros adaptados para crianças de até 5 anos.

CONTRATO Nº 0167/2025

Termo de Contrato que entre si fazem a
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABUNA, por
intermédio da Secretaria Municipal de
Promoção Social e Combate à Pobreza, e o Sr.
IVAN PEREIRA LOPES JUNIOR.

O **MUNICÍPIO DE ITABUNA**, por intermédio do(a) Secretaria Municipal de Promoção Social e Combate a Pobreza com sede no(a) Avenida Félix Mendonça, n. 567, Bairro Góes Calmon, na cidade de Itabuna/BA, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 14.147.490/0001-68, neste ato representado(a) pelo(a) Secretário JOSÉ CARLOS MORAES TRINDADE, nomeado(a) pelo Decreto nº 16.074/2025, portador da matrícula funcional nº 02177301, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) Sr. **IVAN PEREIRA LOPES JUNIOR**, qualificação conforme documentação apresentada nos autos deste processo, tendo em vista o que consta no Processo nº 0160962/2025 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade n. 019/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE ACOLHIMENTO PROVISÓRIO A ADULTOS E FAMÍLIAS – PISO DE ALTA COMPLEXIDADE II, EM ATENDIMENTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL E COMBATE À POBREZA.**

1.2 São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1 O Termo de Referência que embasou a contratação;

1.2.2 A Proposta do Contratado; e

1.2.3 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

1.3 Discriminação do objeto

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT	VALOR TOTAL R\$
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, COM 01 CASA CONSTRUÍDA EM ALVENARIA COM ÁREA MÍNIMA DE 380,00 M², COMPOSTO POR SALAS, ESPAÇO PARA RECEPÇÃO, DORMITÓRIOS, COPA/COZINHA, LAVANDERIA, BANHEIROS E ÁREA EXTERNA, LOCALIZADO NAS IMEDIAÇÕES DOS BAIRROSGÓES CALMON E CONCEIÇÃO – ITABUNA/BA.	Und	01	R\$ 319.560,00

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1 O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

3.2.1. Cumprir as demais disposições contidas no termo de referência.

3.2.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.2.3. 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;

3.2.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.2.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.2.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.2.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.2.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- 3.2.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 3.2.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de 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;
- 3.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.3.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.3.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.3.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço 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;
- 3.3.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:
- 4.1.1. Cumprir as demais disposições contidas no termo de referência.
- 4.1.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.3. 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;
- 4.1.3.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.4. 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;

4.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.7. 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;

4.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.9. 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;

4.1.10. 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;

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. 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;

4.2. 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.

4.3. Responder a eventuais pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

5. CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

- 5.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.
- 5.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.
- 5.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.
- 5.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.
- 5.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.
- 5.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.
- 5.7. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.
- 5.8. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.
- 5.9. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.
- 5.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

5.10.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

5.11. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7. CLÁUSULA SETIMA – DO VALOR DO ALUGUEL

7.1. O valor do aluguel mensal é de R\$26.630,00 (vinte e seis mil, seiscentos e trinta reais) perfazendo o valor total de R\$ 319.560,00 (trezentos e dezenove mil, quinhentos e sessenta reais).

7.2. As despesas ordinárias, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas por estes, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

8.1. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características constantes nos Anexos I do Termo de Referência e na proposta, será emitido Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

8.2. 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.

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

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

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

8.6. Salvo disposição escrita em contrário por parte do Contratante, o aluguel será pago através de depósito bancário, no Banco Nubank, Agência 0001, Conta 19416711-1, não se admitindo qualquer outra modalidade de pagamento como prova de quitação das obrigações assumidas no presente contrato.

Da Liquidação

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

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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.

8.11. 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.

8.12. 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.

8.13. 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.

8.14. 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.

8.15. 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

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

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

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

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

8.19.1. 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.

9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de **21/07/2025** e encerramento em **21/07/2026**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

9.1.2. 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:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que alocação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

9.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

9.1.2.3. 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.

9.1.3. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

10.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE

11.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreeajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 09/05/2025.

11.2. 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.

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

11.3.1. O reajuste de preços deverá ser requerido do locador, sob pena de preclusão.

11.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o locatário 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).

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

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. 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.

11.8.1. O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

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

11.9. 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.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

SECRETARIAS	UNIDADE GESTORA	PROJETO/ ATIVIDADE	ELEMENTO	FONTE	VALOR
PROMOÇÃO SOCIAL E COMBATE À POBREZA	1801	2.094	3.3.90.36	1.660.0000	R\$ 106.520,00
PROMOÇÃO SOCIAL E COMBATE À POBREZA	1801	2.094	3.3.90.36	1.661.0000	R\$ 106.520,00
PROMOÇÃO SOCIAL E COMBATE À POBREZA	1801	2.094	3.3.90.36	1.500.0000	R\$ 106.520,00

12.2. 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.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA– MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

13.2. Fiscalização Técnica

13.2.1. 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);

13.2.2. 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 15.246, de 2023, art. 22, II);

13.2.3. Identificada qualquer inexecução 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);

13.2.4. 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).

13.2.5. 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).

13.3. Fiscalização Administrativa

13.3.1. 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).

13.3.2. 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).

13.4. Gestor do Contrato

13.4.1. 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).

13.4.2. 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).

13.4.3. 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).

13.4.4. 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).

13.4.5. 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).

13.4.6. 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).

13.4.7. 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.

13.4.8. 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.

13.4.9. 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.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– DAS ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

14.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

14.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA– DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

15.2. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

15.3. Multa:

15.4. Moratória de até 0,3% (zero vírgula três por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

15.5. Compensatória de até 15% (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

15.6. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

15.7. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR(A) ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

15.8. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

15.9. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, ao LOCADOR(A) que, em razão do presente contrato:

15.10. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

15.11. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICAÇÃO

18.1. Incumbirá ao locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

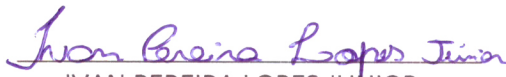
19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

19.1. Para dirimir questões judiciais relacionadas à execução do presente ajuste fica fixada o Foro da Comarca de Itabuna - BA, nos termos do art. 92, §1º, da Lei 14.133/21.

19.2.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelas partes e por duas testemunhas.

Itabuna/BA, 21 de julho de 2025


MUNICÍPIO DE ITABUNA - LOCATÁRIO
JOSÉ CARLOS MORAES TRINDADE
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO
SOCIAL E COMBATE À POBREZA
IVAN PEREIRA LOPES JUNIOR -
LOCADOR