



AVISO DE INTENÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 169/2025

INTERESSADO: Locação de imóvel destinado a atender as necessidades exclusivamente para o funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

O Município de Cordeiros BA, por meio da Secretaria Municipal Educação, torna pública a intenção de locar imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros, conforme disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1. JUSTIFICATIVA

A locação destina-se ao funcionamento do Departamento de Cultura, com estrutura física apropriada para garantir o atendimento adequado da população e o funcionamento eficaz do serviço público. Dessa forma, torna-se indispensável a locação de um imóvel que ofereça condições adequadas de espaço, segurança e localização para essa finalidade.

2. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Área construída de no mínimo 165 m²
- Salas divididas ou adaptáveis para uso administrativo;
- Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- Condições sanitárias adequadas;
- Localização de fácil acesso, preferencialmente próxima ao centro urbano;
- Regularidade documental do imóvel e de seu(s) proprietário(s)

3. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

Os interessados em oferecer imóvel para locação deverão encaminhar suas propostas, acompanhadas da documentação do imóvel, para a Prefeitura Municipal de Cordeiros, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da data de publicação deste aviso.

As propostas deverão ser entregues no seguinte endereço: Praça Coronel José Moreira, nº 104 Centro ou enviadas para o e-mail setor.licitacao.pmc@gmail.com

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A locação do imóvel será realizada com inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que permite a contratação direta quando as características do imóvel e sua localização condicionam a escolha.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para mais informações, os interessados poderão entrar em contato com a Comissão de Contratação pelo telefone (77) 3447-2114 ou pelo e-mail setor.licitacao.pmc@gmail.com

Cordeiros, 02 de outubro de 2025

Cinara Alves de Moraes Andrade
Secretaria de Educação

TERMO DE REFERÊNCIA - TR



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Educação



Problema Resumido

Locação de imóvel destinado a atender as necessidades exclusivamente para o funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros

Termo de Referência (TR) completo, produzindo cada item separadamente, com base na Lei nº 14.133/2021 e nas boas práticas de contratação pública.

- 1 - Definição do objeto, quantitativos e prazos
- 2 - Fundamentação da contratação e justificativa
- 3 - Requisitos da Contratação e Critérios de Seleção do Termo de Referência
- 4 - Modelo de execução e gestão do contrato
- 5 - Critérios de medição e pagamento
- 6 - Critérios de seleção do fornecedor e estimativa de preços
- 7 - Adequação orçamentária e previsão de recursos

✂ Modalidade: Inexigibilidade de Licitação

✂ Natureza do objeto: Serviço Comum



1 - DEFINIÇÃO DO OBJETO, QUANTITATIVOS E PRAZOS

Resumo do Objeto

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel destinado a atender, de forma exclusiva, as necessidades operacionais e administrativas do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros, assegurando espaço adequado para o pleno desenvolvimento das atividades culturais do município.

Natureza do Objeto

O objeto caracteriza-se como serviço de locação de bem imóvel, enquadrando-se na categoria de serviços comuns, nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021.

Especificações Técnicas

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- **Qualidade:** possuir boas condições estruturais, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, piso adequado, pintura em estado regular e cobertura sem infiltrações.
- **Compatibilidade:** apresentar ambientes compatíveis com as atividades do Departamento de Cultura, incluindo salas administrativas, espaço para atividades culturais e área de atendimento ao público.
- **Durabilidade e segurança:** dispor de alvará de funcionamento ou documentação equivalente, possuir saídas de emergência e obedecer às normas de acessibilidade vigentes, além de oferecer condições de ventilação, iluminação e higiene adequadas.
- **Infraestrutura básica:** energia elétrica, abastecimento de água potável, rede sanitária funcional e, preferencialmente, ponto de acesso à internet.

Quantitativos Estimados

Item	Descrição do Item	Unidade	Quantidade
01	<p>Locação de imóvel destinado a atender as necessidades exclusivamente para o funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros</p> <p>O Imóvel deve possuir as seguintes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área construída de no mínimo 165 m² - Salas divididas ou adaptáveis para uso administrativo; - Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento; - Condições sanitárias adequadas; - Localização de fácil acesso, preferencialmente próxima ao centro urbano; - Regularidade documental do imóvel e de seu(s) proprietário(s) 	Mensal	12

Prazos de Execução / Entrega

Prazo do contrato: estimado em 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente (art. 107, Lei nº 14.133/2021).

Periodicidade da entrega: a disponibilidade do imóvel deverá ser imediata a partir da assinatura do contrato, com uso contínuo durante todo o período contratual.

Locais de Prestação do Serviço

O imóvel deverá estar localizado no perímetro urbano do município de Cordeiros, em região de fácil acesso à população e aos servidores da Secretaria Municipal de Educação, preferencialmente em área central, de modo a facilitar o deslocamento e o acesso às atividades culturais.

Regras para Recebimento

O recebimento dos serviços observará as seguintes etapas:

Recebimento provisório: ocorrerá com a entrega das chaves, apresentação da documentação do imóvel (certidões negativas, matrícula atualizada e laudos exigidos) e vistoria inicial realizada pela Administração.

Recebimento definitivo: será formalizado após validação das condições do imóvel, mediante relatório de vistoria e termo de recebimento assinado pelo gestor do contrato, confirmando que o espaço está apto ao uso.

Modelo de Execução do Objeto

A execução do objeto ocorrerá mediante a disponibilização integral do imóvel locado à Administração, que o utilizará para abrigar as atividades do Departamento de Cultura. Caberá ao locador zelar pela manutenção estrutural do bem e ao locatário a conservação do uso cotidiano, visando assegurar a plena consecução dos objetivos administrativos.

Garantia e Manutenção

Por se tratar de locação, não há exigência de garantia típica como em aquisição de bens. Entretanto, o locador deverá assegurar a manutenção estrutural do imóvel durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se por reparos emergenciais e adequações que se façam necessárias ao funcionamento regular do espaço.

Observações Específicas

O imóvel deverá estar devidamente regularizado perante os órgãos municipais competentes. Será exigida vistoria prévia para atestar a conformidade do espaço antes da assinatura contratual. Alterações de uso ou adequações adicionais, quando necessárias, deverão ser previamente comunicadas e autorizadas pela Administração.



2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de garantir espaço físico adequado para o pleno funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros. Na DFD já contém a justificativa da contratação, demonstrando que a ausência de um imóvel próprio ou disponível compromete a continuidade das atividades culturais e administrativas, impactando diretamente na prestação dos serviços públicos essenciais à comunidade.

2.2 - Relação com o Interesse Público

A locação do imóvel atende ao interesse público ao assegurar que a política cultural do município disponha de condições materiais para se desenvolver com qualidade e regularidade. A instalação do Departamento de Cultura em imóvel adequado possibilita a realização de oficinas, cursos, reuniões, apresentações e demais atividades que fortalecem a identidade cultural local, ampliando o acesso da população a serviços educacionais e culturais. Dessa forma, a contratação contribui para a eficiência administrativa e para a qualidade dos serviços públicos, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público (art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

2.3 Descrição da Solução como um Todo

A solução contempla o ciclo de vida da locação, desde a escolha do imóvel que atenda às exigências técnicas (estrutura adequada, segurança, acessibilidade e regularização documental), passando pela disponibilização imediata para uso do Departamento de Cultura, até a manutenção preventiva e corretiva do imóvel durante a vigência contratual.

Trata-se de solução adequada porque:

- Supre a necessidade atual e contínua da Secretaria Municipal de Educação quanto ao espaço físico;
- Evita investimentos elevados em construção própria ou reformas complexas;
- Permite flexibilidade de prorrogação ou rescisão contratual, em caso de mudança de demanda ou reorganização administrativa;
- Garante infraestrutura mínima necessária para a execução das atividades culturais e administrativas, com previsibilidade de custos e segurança jurídica.

2.4 Observações

A escolha do imóvel deverá estar alinhada aos parâmetros do DFD, priorizando localização central e acessível, condições estruturais seguras e conformidade legal.

A solução proposta não se limita à simples disponibilização de um espaço, mas compreende a garantia de condições permanentes de uso durante a vigência do contrato, abrangendo responsabilidades de manutenção atribuídas ao locador.

A contratação está inserida no planejamento da Administração, alinhada ao Plano de Contratações Anual e às diretrizes orçamentárias vigentes.



3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

A contratação em questão destina-se à locação de imóvel para o funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros, devendo atender a requisitos técnicos, operacionais e legais que assegurem condições adequadas ao uso público e ao atendimento eficiente da população.

3.1 REQUISITOS TÉCNICOS E OPERACIONAIS

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes padrões mínimos:

- Estrutura física: paredes, piso, cobertura e instalações em bom estado de conservação, livres de infiltrações, rachaduras ou riscos à segurança.
- Instalações: rede elétrica e hidráulica em pleno funcionamento, com capacidade compatível para o uso contínuo; iluminação e ventilação natural ou artificial suficientes.
- Segurança: saídas de emergência, acessibilidade em conformidade com a legislação vigente, e condições sanitárias adequadas.
- Compatibilidade: ambientes dimensionados para comportar salas administrativas, área de atendimento ao público e espaço de atividades culturais.
- Infraestrutura mínima: disponibilidade de energia elétrica, água potável, esgotamento sanitário e acesso a rede de internet, preferencialmente com boa cobertura de telefonia.

3.2 NORMAS E REGULAMENTOS APLICÁVEIS

A contratação observará as disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente os princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público (art. 5º). Além disso, deverão ser respeitadas:

- Normas de acessibilidade;
- Normas de segurança sanitária e de prevenção a incêndios, conforme legislação municipal e estadual aplicável;
- Regulamentações municipais quanto ao uso e ocupação do solo, devendo o imóvel apresentar documentação que comprove sua regularidade.

3.3 CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Considerando que a contratação será realizada por Inexigibilidade de licitação (art. 74 da Lei nº 14.133/2021), o critério de seleção será o de menor preço, desde que atendidos todos os requisitos técnicos e legais estabelecidos neste Termo de Referência.

3.4 CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Para participação no processo, a empresa deverá comprovar:

- a) Número de inscrição no CPF;
- b) Cópia da Carteira de Identidade ou outro documento de identificação com foto, que seja autenticada pelo servidor responsável, no ato da entrega;
- c) Certidão de regularidade para com a Fazenda Pública Federal;
- d) Certidão de regularidade para com a Fazenda Pública do Estado em que sediado o interessado;
- e) Certidão da regularidade para com a Fazenda Pública do Município em que sediado o interessado;
- f) Certificado de Regularidade para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS (apenas para pessoa jurídica);
- g) Certidão da regularidade para com a Justiça do Trabalho;
- h) Proposta de preço do Locador.
- i) Certidão Negativa de Débito Coelba/Embasa.
- j) Escritura registrada em cartório de registro de imóveis relativa ao imóvel a ser locado. Caso não haja escritura, é necessário apresentar documentos que comprovem que o locador detém a posse mansa e pacífica do imóvel por um longo período de tempo, demonstrando sua legitimidade para figurar como locador.
- k) comprovante de endereço.

3.5 OBSERVAÇÕES ADICIONAIS

- A vistoria prévia pela Administração será condição essencial para validação da proposta.
- Não serão aceitas propostas que apresentem imóveis em situação irregular, sem matrícula ou sem a devida regularização perante os órgãos municipais.
- Havendo mais de um imóvel apto e dentro dos requisitos estabelecidos, será escolhido aquele que apresentar o menor valor de locação, assegurando a proposta mais vantajosa para a Administração.



4 - MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do presente contrato de locação de imóvel para funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros será realizada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, garantindo o cumprimento integral das condições estabelecidas neste Termo de Referência.

4.1 ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

A Administração Municipal, por meio de fiscais designados, acompanhará de forma contínua a execução do contrato, verificando o cumprimento das obrigações do locador e a manutenção das condições físicas e legais do imóvel. Serão realizadas:

- Vistorias periódicas no imóvel, para verificar estado de conservação, segurança, acessibilidade e conformidade com o uso previsto;
- Relatórios de fiscalização, registrando eventuais ocorrências e recomendações de adequações;
- Comunicações formais ao locador em caso de necessidade de reparos, ajustes ou correções.

4.2 RESPONSÁVEIS PELA GESTÃO DO CONTRATO

A fiscalização do contrato ficará a cargo da Secretaria Municipal de Educação, por meio do Setor de Cultura, sendo designado um Gestor de Contrato e um Fiscal Técnico, conforme determina o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

- O Gestor do Contrato será responsável pela análise documental, controle financeiro e formalização de prorrogações, alterações ou encerramento do contrato;
- O Fiscal Técnico acompanhará as condições físicas do imóvel, emitindo relatórios periódicos e notificando a Administração sobre eventuais irregularidades.

4.3 CRITÉRIOS E MÉTRICAS DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO

Para aferir a regularidade da execução contratual, serão utilizados os seguintes critérios:

- Disponibilidade contínua do imóvel: o espaço deve permanecer apto e em condições de uso durante todo o período de vigência;
- Segurança e acessibilidade: cumprimento das normas aplicáveis, garantindo integridade física dos usuários e adequação às exigências legais;
- Condições de conservação: manutenção estrutural, elétrica, hidráulica e sanitária adequadas;
- Prazos: atendimento imediato às solicitações de reparo ou manutenção corretiva, conforme prazo estabelecido em notificação da Administração (geralmente de 5 a 10 dias úteis).

4.4 CONTROLE DE QUALIDADE E CONFORMIDADE

O imóvel deverá manter-se nas condições estipuladas no contrato e atestadas em vistoria inicial. Qualquer alteração que comprometa o uso, a segurança ou a finalidade do espaço implicará notificação ao locador para providenciar correções.

Será exigido que os reparos ou manutenções sejam realizados por profissionais habilitados, respeitando normas técnicas vigentes e padrões mínimos de qualidade definidos pela Administração.

4.5 AÇÕES CORRETIVAS E MEDIDAS EM CASO DE DESCUMPRIMENTO

Em caso de descumprimento contratual, serão adotadas as seguintes medidas:

- Notificação formal ao locador, estabelecendo prazo para regularização;
- Aplicação de sanções administrativas, quando cabível, nos termos dos arts. 156 e seguintes da Lei nº 14.133/2021;
- Rescisão contratual em situações de inadimplemento grave ou reincidente, com base no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, resguardados os direitos da Administração.

4.6 OBSERVAÇÕES

A gestão contratual deverá ser registrada em sistema informatizado ou planilha oficial de controle, de modo a garantir rastreabilidade e transparência.

A participação da Controladoria Interna poderá ser solicitada para acompanhamento preventivo.

Todas as comunicações e registros de fiscalização deverão ser formalizados em processo administrativo próprio, garantindo documentação comprobatória da execução contratual.



5 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A medição e o pagamento relativos ao contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros seguirão os parâmetros a seguir estabelecidos, garantindo objetividade, transparência e a vinculação ao efetivo cumprimento das obrigações contratuais.

5.1 CRITÉRIOS PARA AFERIÇÃO DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

A aferição da execução contratual ocorrerá de forma mensal, considerando:

- Disponibilidade do imóvel: o espaço deve permanecer integralmente acessível e apto ao uso durante todo o período;
- Condições estruturais: manutenção do imóvel em conformidade com as especificações técnicas definidas no Termo de Referência;
- Segurança e acessibilidade: atendimento contínuo às normas de segurança, higiene e acessibilidade aplicáveis;
- Atendimento às notificações: cumprimento, dentro do prazo estipulado, de solicitações de reparos ou adequações determinadas pela Administração.

5.2 PROCEDIMENTOS PARA VALIDAÇÃO DO CUMPRIMENTO DO CONTRATO

- ☑ Vistorias mensais: realizadas pelo Fiscal Técnico designado, registradas em relatórios de acompanhamento;
- ☑ Inspeções extraordinárias: quando identificadas irregularidades ou denúncias de mau estado do imóvel;
- ☑ Registro formal: a validação do cumprimento será consolidada em termo de atesto mensal, documento que servirá de base para autorização do pagamento.

5.2 FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- O pagamento será realizado mensalmente, em moeda corrente nacional, mediante depósito em conta bancária indicada pelo contratado;
- O valor da locação corresponderá ao pactuado em contrato, sem antecipações;
- O pagamento será condicionado à emissão da Nota Fiscal/Fatura correspondente e ao atesto do gestor/fiscal do contrato, conforme art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

5.4 REGRAS PARA RETENÇÕES OU GLOSAS

- Poderão ser aplicadas glosas proporcionais em caso de descumprimento parcial do contrato (ex.: falhas na manutenção ou indisponibilidade temporária do imóvel);
- Retenções poderão ocorrer caso haja pendências fiscais ou trabalhistas do contratado, até a devida regularização;
- Eventuais descontos ou compensações serão devidamente registrados em relatório administrativo, assegurando a transparência do procedimento.

5.5 CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO FINAL

O pagamento final (última parcela contratual) estará condicionado à:

- Entrega de declaração de quitação das obrigações relativas ao período da locação;
- Comprovação da inexistência de débitos com o Poder Público Municipal;
- Vistoria final do imóvel, atestando que foi devolvido em condições adequadas de uso, salvo o desgaste natural decorrente do tempo.



6 - CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E ESTIMATIVA DE PREÇOS

6.1 VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Com base na pesquisa de mercado realizada, foram identificados os valores médios:

Item	Descrição do Item	Unidade	Quant.	Valor Mensal	Valor Anual
1	<p>Locação de imóvel destinado a atender as necessidades exclusivamente para o funcionamento do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Educação de Cordeiros</p> <p>O Imóvel deve possuir as seguintes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área construída de no mínimo 165 m² - Salas divididas ou adaptáveis para uso administrativo; - Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento; - Condições sanitárias adequadas; - Localização de fácil acesso, preferencialmente próxima ao centro urbano; - Regularidade documental do imóvel e de seu(s) proprietário(s) 	Mensal	12	R\$ 700,00	R\$ 8.400,00

6.2 METODOLOGIA UTILIZADA PARA A ESTIMATIVA DE PREÇOS

Para a formação do preço estimado foram adotados os seguintes procedimentos:

- Laudo de avaliação do imóvel n.º 008/2025;

6.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO E JUSTIFICATIVA DOS VALORES

A memória de cálculo foi elaborada tomando-se como base o laudo de avaliação do imóvel n.º 008/2025.

6.4 OBSERVAÇÕES

- O valor estimado da contratação não constitui preço máximo, mas referência para análise de vantajosidade e compatibilidade da proposta.
- Caso o valor final da contratação seja inferior à estimativa, prevalecerá o valor mais vantajoso para a Administração.
- A Administração reserva-se o direito de reavaliar a estimativa de preços em caso de prorrogação contratual, reajuste ou variação significativa do mercado imobiliário local..



7 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E PREVISÃO DE RECURSOS

7.1 DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

A presente contratação conta com disponibilidade orçamentária suficiente, assegurando a cobertura financeira necessária para a integral execução do objeto, conforme declaração da unidade gestora responsável.

7.2 ORIGEM DOS RECURSOS

Os recursos para execução desta contratação são oriundos do orçamento próprio do Fundo Municipal de Saúde, classificados da seguinte forma:

Órgão: 5 FUNDO MUNICIPAL DE EDUCACAO

Secretaria: 0130 FUNDO MUNICIPAL DE CULTURA

Unidade: 0178 FUNDO MUNICIPAL DE CULTURA

2144 - MANUTENCAO DO FUNDO MUNICIPAL DE CULTURA

3.3.90.36.00 Outros Servicos de Terceiros - Pessoa Fisica

Fonte: 1500

7.3 COMPATIBILIDADE COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação está devidamente compatível com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA), respeitando ainda as disposições da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal) e da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4 PREVISÃO DE SUPLEMENTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Caso a execução contratual demande ajustes orçamentários durante a vigência do contrato, poderá ser realizada suplementação orçamentária por meio de créditos adicionais, devidamente justificados pela área demandante e aprovados nos termos da legislação vigente, garantindo a continuidade da execução contratual sem prejuízo à Administração.

7.5 OBSERVAÇÕES FINAIS

A execução orçamentária e financeira da contratação ficará condicionada à efetiva disponibilidade de recursos no exercício correspondente;

Qualquer alteração que implique impacto orçamentário-financeiro deverá ser precedida de análise técnica e formalizada por meio de termo aditivo, conforme disposições legais aplicáveis;

A previsão orçamentária está em conformidade com os princípios da legalidade, transparência e planejamento, assegurando a sustentabilidade fiscal do Município.

Cordeiros - Bahia, 11 de setembro de 2025.

Secretaria Municipal de Educação
Cinara Alves de Moraes Andrade