



ESTADO DE SERGIPE  
Prefeitura Municipal de Itabaiana

**TERMO DE REFERÊNCIA**

TR – nº /2025

**1. OBJETO**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de 01(um) imóvel, para sediar o Centro Educacional São Francisco de Assis que passará por reforma.

1.2.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMAT	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel localizado na Praça José Francisco de Mendonça, s/n, Bairro Rotary Club na cidade de Itabaiana/SE.	Grupo: 721 Item: 883	Mês	12	R\$ -	R\$ -

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

**2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

2.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

**ID PCA no PNCP: 13128798000101-0-000001/2026**

**Data de publicação no PNCP: 29/04/2025**

**ID do item no PCA: 883**

**Classe/Grupo: 721**

**Identificador da Futura Contratação: 983157-47/2026**



ESTADO DE SERGIPE  
Prefeitura Municipal de Itabaiana

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Foi demonstrado em sede de ETP a Locação de um imóvel, para sediar o Centro Educacional São Francisco de Assis, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela secretaria, que a melhor solução apontada a locação de imóvel, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização para cumprimento das atividades da Unidade de ensino.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

#### Sustentabilidade:

4.1. Na presente contratação, não se vislumbra a pertinência de incidência de tópicos inerentes a sustentabilidade, já que, considerando as opções de mercado vigente na localidade, há um número muito pequeno de imóveis que atendam os preceitos técnicos inerentes à edificações sustentáveis e, considerar tal opção, importaria tanto numa restrição extrema de mercado, bem como elevaria despropositadamente, considerando o fim da presente contratação, o valor a ser despendido, portanto, não sendo viável, na forma dos entendimentos manifestados pelo egrégio Tribunal de Contas da União – TCU, como, o contante nos Acórdãos: Nº 1.666/2019 – Plenário e Nº 1.359/2024 – Plenário.

#### Subcontratação:

4.2. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

#### Garantia da contratação:

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

4.4. Há de se informar que, considerando que o objeto do presente termo se reveste de contorno especiais, haja vista a incidência da Lei Federal Nº 8.245/1991 - Lei de Locações, informa-se que a garantia devida ao locador, preconizada no Art. 37, daquela lei, onde, da propeidética para com a lei de licitações, atrairia a figura do pagamento antecipado, na forma do Art. 145, da Lei Federal Nº 14.133/2021, não será praticado.

#### Garantia, manutenção e assistência técnica:

4.5. O prazo de garantia é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor);

4.6. O locador fica obrigado a reparar, a suas expensas, qualquer eventual vício oculto, anterior a locação, que possa comprometer o uso regular no imóvel, na forma do Inc. IV, do Art. 22, da Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991;

4.7. O locador fica obrigado ainda, a executar, a suas expensas, obras e/ou reformas de caráter necessário que objetivem manter a forma e a destinação do imóvel, na forma do Inc. III, do Art. 22, da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

### 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.2. Recebimento do imóvel em perfeitas condições estruturais, em perfeito estado de conservação e limpeza, com todas as instalações elétricas, hidráulicas, lógicas, sanitárias e de combate a incêndio



ESTADO DE SERGIPE  
Prefeitura Municipal de Itabaiana

em perfeito funcionamento, mediante a assinatura de Termo de Vistoria Inicial (conforme modelo indicado no Anexo I deste TR);

5.3. Utilização perene do imóvel para a Unidade de Ensino.

5.4. As instalações físicas do imóvel deverão estar em condições seguras e salubres para utilização do mesmo, observando as necessidades individuais de preservação dos diversos materiais que o compõe (processos físicos em papel, bens móveis, entre outros).

5.5. As instalações físicas do imóvel deverão proporcionar um ambiente seguro, higienizado, salutar e funcional para a acolhida de servidores e alunos. Especialmente no espaço destinado às salas de aula.

5.6. Caberá à **Contratada** a manutenção das condições estruturais do imóvel, visando à contínua conservação das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, assim como cuidado no layout do imóvel, com averiguação da necessidade de pintura e possíveis restaurações necessárias, a ocorrer anualmente (a contar da data de recebimento do imóvel).

## 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um fiscal do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos na (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput);

### Fiscalização Técnica

6.3. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

6.4. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

6.5. 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 11.246, de 2022, art. 22, III);

6.6. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

6.7. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

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



**ESTADO DE SERGIPE**  
**Prefeitura Municipal de Itabaiana**

**Fiscalização Administrativa**

6.9. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.10. 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 11.246, de 2022, art. 23, IV).

**Gestor do Contrato**

6.11. 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 elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade do Setor. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.12. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.13. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.14. 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 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.15. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.16. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.17. 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.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**Prefeitura Municipal de Itabaiana**

## **7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

### **Liquidação**

7.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

7.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

**I) - o prazo de validade;**

**II) - a data da emissão;**

**III) -os dados do contrato e do órgão contratante;**

**IV) -o período respectivo de execução do contrato;**

**V) - o valor a pagar;**

**VI) -eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.**

7.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.4. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

I - A inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

II -A inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

III - A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

IV - A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

V - A regularidade perante a Justiça do Trabalho;

VI - O cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

7.5. O fiscal do contrato deverá apresentar junto a documentação para liquidação o registro próprio de fiscalização e quando necessário deverá apresentar as evidências pertinentes.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**Prefeitura Municipal de Itabaiana**

**Prazo de pagamento**

- 7.6. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.
- 7.7. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IPCA-E** de correção monetária.

**Forma de pagamento**

- 7.8. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 7.9. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.11. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 7.12. Na realização do pagamento de pessoa física ou jurídica, referente a aquisição de qualquer serviço ou mercadoria, será realizada a retenção do Imposto de Renda observando os dispositivos estabelecidos no Decreto Municipal nº 414/2022.
- 7.13. Para fins de cumprimento da cronologia de pagamentos e do Sistema Único e Integrado de Execução Orçamentária, Administração Financeira e Controle serão observados os art. 56 ao art. 63 da Instrução Normativa nº 001/2023, do município

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

- 8.1. A seleção dar-se-á através de contratação direta, sendo ela por Inexigibilidade de licitação, tendo a inviabilidade de competição, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, conforme art. 74, V, §5º da Lei n. 14.133/21.
- 8.2. Dada a natureza do objeto o encaminhamento das Intenções de Registro de Preços é dispensado na forma do § 4º, art. 4º do Decreto Municipal Nº 318/2024 de 21 de outubro de 2024

**9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- 9.1 O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- 9.2. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 9.3. Alocar os meios necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste termo, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, necessários para a consecução da prestação da locação;
- 9.4. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, vícios do imóvel nos quais se verificarem, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;



ESTADO DE SERGIPE  
Prefeitura Municipal de Itabaiana

9.5. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da locação do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida nos autos do processo, o valor correspondente aos danos sofridos; (Art. 119 e 120, ambos, da Lei Federal Nº 14.133/2021)

9.6. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.7. O contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos: 1) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Estadual; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

9.8. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da locação.

9.9. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local da locação, bem como aos documentos relativos à locação.

9.10. Paralisar, por determinação do Locatário, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

9.11. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

9.12. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos.

9.13. Submeter previamente, por escrito, ao Locatário, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

9.14. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

9.15. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

9.16. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

9.17. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.18. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do Locatário; e



**ESTADO DE SERGIPE**  
**Prefeitura Municipal de Itabaiana**

9.19. Arcar com todos os custos de eventuais custos referentes à encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, em especial com o pagamento do IPTU, consoante Inc. VIII, do Art. 22, da Lei federal nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991 c/c Art. 121, da Lei Federal N° 14.133/2021, bem como as demais obrigações proscritas naquele normativo legal.

**10. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

10.1. São obrigações da Locatária:

10.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Locador, de acordo com o contrato e seus anexos;

10.1.2. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

10.1.3. Notificar o Locador, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no imóvel, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;

10.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Locador;

10.3. Comunicar ao locador para emissão de Nota Fiscal em relação à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;

10.4. Efetuar o pagamento ao Locador do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;

10.5. Aplicar ao Locador as sanções previstas na lei e no eventual Contrato e/ou instrumento substituto;

10.6. Cientificar o órgão de representação judicial do município para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Locador;

10.7. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

10.8. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 01 (um) mês, na forma do Art. 125, da Lei federal N° 14.133/2021 c/c parágrafo único, do Art. 17, da Lei federal N° 8.245, de 18 de outubro de 1991.

10.9. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Locador com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

10.10. A administração deverá atentar-se para as prescrições contidas no Art. 23, da Lei federal nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Lei de Locações –, exceto aquelas listadas no tópico 9.20., deste termo.

10.11. A administração se obriga a restituir o imóvel, no estado em que lhe foi disponibilizado, conforme laudo de avaliação (Inc. III, do Art. 23, da Lei federal N° 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Lei de Locações)



**ESTADO DE SERGIPE**  
**Prefeitura Municipal de Itabaiana**

10.12. Ademais, por forçar do Art. 25, da Lei federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, é transferido ao locador a responsabilidade pelo pagamento das seguintes despesas ordinárias: Água; Esgoto e Energia.

**11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

11.1. O valor mensal da contratação é de R\$ -

11.2. Obtendo custo total de R\$ -, que serão pagos em 12 (doze) parcelas de iguais valores, considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no PCA em exercício.

**12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

02.05 –Secretaria de Educação

12.365.0005.2024 – Desenvolvimento e Manutenção da Educação Infantil

33903900 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

33903910 – Locação de imóveis

15001001 – Identificação das despesas com manutenção e desenvolvimento do ensino

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Itabaiana/SE, em 30 de novembro de 2025

**Gardênia Menezes Martins**

**031.\*\*\*.\*\*\*-23**

**Membro convidada da Equipe de planejamento**