



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



TERMO DE REFERÊNCIA

Órgão responsável: Secretaria Municipal da Casa Civil da Prefeitura Municipal de Rorainópolis/RR

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa da Polícia Federal conforme acordo de cooperação técnica nº01/2025, firmado entre a União por intermédio da Polícia Federal e a Prefeitura Municipal de Rorainópolis

1.2. É inexigível a competição para a contratação em tela, conforme artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.3. A eficácia legal do Contrato se dará após a publicação de seu extrato em sítio eletrônico oficial, nos termos do artigo 72, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.4. PCA 2025- Em Elaboração.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A Fundamentação da contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar, alinhada com as diretrizes, objetivos, prioridades e metas em conformidade com o Plano Plurianual, Lei Orçamentária Anual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

2.2. **Da inviabilidade de competição:** A inexigibilidade de licitação, no caso de locação de imóvel, decorre da **impossibilidade de competição entre propostas**, uma vez que o objeto apresenta **características singulares de localização, estrutura e adequação funcional** que não podem ser padronizadas ou comparadas de forma objetiva entre diversos imóveis. A inviabilidade de competição se configura quando apenas um imóvel, ou um número extremamente restrito deles, atende às necessidades específicas da Administração, tornando inviável a realização de procedimento competitivo.

2.3. No caso da locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa da Polícia Federal, a escolha está diretamente vinculada às **peculiaridades do imóvel e das atividades administrativas e logísticas a serem desempenhadas**.

2.4. Neste sentido, preleciona o doutrinador Jacoby Fernandes, em sua obra “Contratação Direta sem licitação”:

Primeiro ponto necessário à compreensão: é a pretensão antiga de várias profissões vedar a competição pelo preço, com vistas a impedir o aviltamento da remuneração profissional, preservando a dignidade profissional. Numa analogia de argumentos, se o preço fosse determinante da contratação dos serviços, o concurso público para ocupação de cargos deveria



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



selecionar quem cobra o menor valor. Certamente o cidadão-contribuinte não quer o “profissional mais barato”, mas o melhor, e é precisamente por isso que a escolha não precisa ocorrer pelo menor preço. Por outro lado, a contratação de serviços técnicos profissionais especializados, escolhidos pelo menor preço, tem sido danosa ao interesse público e, em alguns casos, condenando em sucumbências milionárias alguns municípios.

2.5. Some-se ao exposto, a inviabilidade de competição, como um dos pressupostos de natureza legal, que se estabelece, também, pela impossibilidade de licitar valores heterogêneos.

2.6. A contratação dos serviços ora propostos será pelas disposições contidas no **inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021**, à qual as partes se sujeitam para resolução dos casos de omissões e qualquer divergência surgida durante a execução do mesmo.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha (...)

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

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

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

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

2.7. Logo, o fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no [art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021](#).

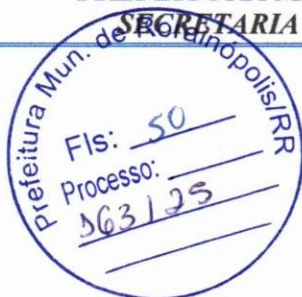
3. DO ENQUADRAMENTO LEGAL:

3.1. O presente termo de referência tem como base legal a Lei nº 14.133/2021, especificadamente seu artigo art. 74, inciso V. O procedimento observado obedece ao disposto no artigo 72, incisos I a VIII.

3.2. Nas palavras do ilustre professor Ronny Charles: *“Quando a lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor forma de contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição*



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve eficaz ao atendimento do interesse público naquela hipótese específica”.

3.3. Nesse mesmo sentido, o nobre doutrinador Adilson Abreu Dallari destaca que: “Nem sempre, é verdade, a licitação leva uma contratação mais vantajosa. Não pode ocorrer, em virtude da realização do procedimento licitatório, é o sacrifício de outros valores e princípios consagrados pela ordem jurídica, especialmente o princípio da eficiência.”

3.4. No presente caso, a inexigibilidade de licitação torna-se mais viável ao procedimento licitatório, porém deve ser pormenorizada em um procedimento formal, não sendo afastado nenhuma das premissas básicas de um procedimento licitatório, como a busca pelo melhor atendimento à finalidade pública e respeito a princípios basilares como a impessoalidade, moralidade, publicidade dentre outros.

3.5. A contratação via inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, além de tornar mais célere e eficiente a contratação, que visa à consecução do interesse público.

3.6. Ainda, a modalidade de contratação é definida pela impossibilidade de adoção de critérios objetivos, a serem definidos num processo licitatório, posto que os serviços a serem prestados possuem natureza intelectual, sendo que a contratada possui traços próprios e únicos para a execução desse serviço.

4. ESPECIFICAÇÕES / DETALHAMENTO

4.1. O valor para a contratação é de **R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais)**, conforme proposta apresentada e anexado aos autos.

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SERVIÇO	QUANT.	V. UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa da Polícia Federal	1	12 M	R\$ 4.000,00	R\$48.000,00

5. DA RAZÃO E ESCOLHA DO FORNECEDOR:

5.1. No que se refere à razão da escolha do prestador de serviços, em atendimento ao disposto no artigo 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a contratação justifica-se por tratar-se de imóvel cujas características atendem ao objeto pretendido.

5.2. Conforme o art. 74 § 5º da Lei nº 14.133/21:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



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

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

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

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

5.3. A Srª **KATIA CRISTINA MARQUES DA SILVA**, pessoa física, inscrita no **CPF nº 947.410.422-00**, conforme documentação anexa, detém a posse de imóvel com características adequadas a contratação.

5.4. O imóvel fica localizado na Avenida Francisco Luiz Reginatto, Nº 0600, Park Amazônia, estando em perfeito estado de conservação conforme laudo de vistoria anexo.

6. DA JUSTIFICATIVA DOS PREÇOS:

6.1. No que diz respeito a JUSTIFICATIVA DE PREÇOS, em atendimento ao que preconiza o artigo 72, VII da Lei 14.133/2021 c/c art. 23, § 4º, ambos da Lei 14.133/2021 para elaboração do custo, deverá ser apresentado valores praticados nos mercados, através de contratações com objetos similares.

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

§ 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o Locador deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros Locatários no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo

6.2. A Srª **KATIA CRISTINA MARQUES DA SILVA** apresentou laudo de avaliação do imóvel, com pesquisa dos valores médios praticados no mercado, nos qual sugere o valor a ser estipulado para a locação.

6.3. Sendo assim, declara-se que o preço para a presente contratação é compatível com o mercado, sendo considerado justo para esta Administração, conforme laudos anexos:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



6.4. O valor da contratação é de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais),

6.5. Sendo assim, declara-se que o preço para a presente contratação é compatível com o mercado, sendo considerado justo para esta Administração.

7. DO REGIME DE EXECUÇÃO, LOCAL E DA FORMA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Não se aplica por se tratar de uma locação de imóvel.

8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

8.1 Consiste na locação de imóvel que melhor atende aos princípios da **eficiência, planejamento, continuidade do serviço público e interesse público**, previstos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, a contratação direta é juridicamente possível com base no **Art. 74, V, da Lei 14.133/2021**.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

9.1. Da Natureza da Contratação

9 Trata-se de um serviço de natureza contínua e essencial pois envolve o funcionamento da sede administrativa, atendimento ao público e atividades pertinentes do órgão.

2.1.2. O objetivo desta locação é a garantir um imóvel que atenda a necessidade imediata, permitindo adequações às exigências operacionais e logísticas sendo economicamente mais vantajosa no curto e médio prazo garantindo assim, a continuidade do serviço público.

2.2. Requisitos Legais:

a) Contratação direta por inexigibilidade conforme art. 74 da **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**;

b) **Instrução Normativa SEGES nº 58, de 8 de agosto de 2022**: dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP, para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;

c) **Decreto Municipal 017/2024** - "Regulamenta a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Rorainópolis, RR."

2.3. Requisitos de habilitação e qualificação:

Habilitação jurídica

Documento de identificação pessoal (RG ou CNH).

Cadastro de Pessoa Física (CPF).

Comprovante de endereço atualizado.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



Comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel.

Regularidade fiscal

Certidão de regularidade fiscal perante a Receita Federal (CPF regular).

Certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel (IPTU).

Certidão negativa de débitos estaduais, quando aplicável.

Comprovante de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal, quando houver.

Regularidade trabalhista

Declaração de cumprimento do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal, afirmando que não emprega menores em condições proibidas.

Qualificação econômico-financeira

Certidão negativa de falência, insolvência civil ou recuperação judicial, quando aplicável à pessoa física (emitida pelo distribuidor cível da comarca de domicílio).

Qualificação técnica

Por se tratar de **locação de imóvel**, não há exigência de qualificação técnica, uma vez que não há prestação de serviço especializado.

Documentação do imóvel

Matrícula atualizada do imóvel, comprovando propriedade e inexistência de ônus impeditivos.

Certidão negativa de débitos condominiais (quando aplicável).

Laudos, alvarás ou documentos exigidos pela legislação local (AVCB, habite-se, etc.), quando necessários ao uso pretendido.

2.4. Requisitos da Solução:

2.4.1. Requisitos Funcionais

O imóvel locado deve possuir:

Salas adequadas para atividades administrativas;

Salas adequadas para atividades de investigação e análise;

Recepção e área de atendimento ao público;

Sanitários acessíveis;

Depósitos e arquivo;

Estacionamento para servidores e viaturas.

2.4.2. Requisitos Técnicos

Infraestrutura elétrica compatível com equipamentos de TI;

Rede lógica ou possibilidade de instalação;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



Climatização ou infraestrutura para instalação;
Acessibilidade conforme legislação;
Sistema de prevenção e combate a incêndio;
Segurança física adequada.

2.4.3. Requisitos de Localização

Área urbana do Município de Rorainópolis;
Fácil acesso para servidores e público;
Proximidade com vias principais;
Condições de segurança adequadas.

2.5. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

2.5.1. Sustentabilidade Ambiental

O imóvel deve possuir medidas que reduzam impactos ambientais, como:
Eficiência energética (lâmpadas LED, sistemas de climatização eficientes)
Uso racional de água (torneiras com temporizador, descargas econômicas)
Gestão adequada de resíduos (coleta de lixo frequente)
Preferência por materiais recicláveis ou de baixo impacto
Redução de emissões e poluição

2.5.2. Critérios de Sustentabilidade Social

Relaciona-se a condições de trabalho, inclusão e acessibilidade:
Respeito às normas de saúde e segurança
Contratação que não envolva trabalho infantil ou análogo ao escravo
Inclusão de pessoas com deficiência
Localização que facilite o acesso do público e dos servidores
Segurança no entorno do imóvel

9.3.9. Subcontratação:

9.3.9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. MODELO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. 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;

10.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;

10.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



10.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

10.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

10.6. A fiscalização decorrente desta contratação, será acompanhada e fiscalizada pela Senhora Maria de Fatima Rodrigues Mendes Pereira, ou pelo respectivo substituto designado, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/2021.

10.6.1. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

10.6.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

10.6.3 O fiscal 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.

10.7. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

10.8. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

10.9. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

10.10. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

10.11. O gestor do contrato, será a Senhora Flavia Cristina Almeida Costa, com atribuições administrativas e a função de administrar o contrato, desde sua concepção até a finalização, especialmente:

- I - Analisar a documentação que antecede o pagamento;
- II - Analisar os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato;
- III - Analisar eventuais alterações contratuais, após ouvido o fiscal do contrato;
- IV - Analisar os documentos referentes ao recebimento do objeto Locador;
- V - Acompanhar o desenvolvimento da execução através de relatórios e demais documentos relativos ao objeto Locador;
- VI - Decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



11. DA EXECUÇÃO DO SERVIÇOS E DOS CRITÉRIOS PARA MEDIÇÃO E PAGAMENTO

11.2. Da Execução

11.2.1. O Locador deverá disponibilizar o imóvel mediante assinatura do instrumento contratual.

11.2.2. O contrato deverá ser executado conforme especificações constantes no Termo de Referência.

11.2.3. O não cumprimento das cláusulas contratuais pelo locador poderá ensejar, a critério do Locatário e mediante prévia notificação, a aplicação das penalidades previstas, bem como eventual rescisão, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

11.2.4. Fiscalização da execução dos serviços será exercida pelo **Fiscal do Contrato**, designado por meio de Portaria específica, responsável por verificar o cumprimento das condições pactuadas, acompanhar a realização do curso, registrar ocorrências e elaborar relatórios circunstanciados

11.2.5. Caberá ao Fiscal comunicar tempestivamente ao Gestor quaisquer irregularidades, atrasos ou dificuldades na execução, para que sejam adotadas providências administrativas conforme previsão legal, inclusive com base nos artigos 117 a 123 da Lei nº 14.133/2021

11.2.6. A gestão do contrato será exercida pelo **Gestor do Contrato**, também designado formalmente, cabendo-lhe promover a interlocução entre o Locador e a Administração, validar informações encaminhadas pelo fiscal e deliberar sobre medidas administrativas decorrentes da execução.

11.3. Liquidação

11.3.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

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

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão Locatário;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

11.3.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Locador providencie as medidas



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Locatário;

11.3.4. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta própria do Município, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

11.3.5 A Administração deverá:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação/ contratação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

11.3.6. Constatando-se a situação de irregularidade do Locador, 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 Locatário.

11.3.7. 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 Locador, 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.

11.3.8. Persistindo a irregularidade, o Locatário deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo licitatório correspondente, assegurada ao Locador a ampla defesa.

11.3.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o Locador não regularize sua situação.

11.5. Prazo e Forma de pagamento

11.5.1 O valor mensal da locação será de **R\$ 4.000,00 (Quatro Mil Reais)**, a ser pago pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR mediante depósito na conta bancária 800209552-7, Ag 4252, Op 1288, Caixa econômica Federal ou mediante PIX Nº095991336272, no prazo de até **10 dias** após a apresentação da Nota Fiscal/Recibo correspondente.

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

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

11.5.4. Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), e Contribuição para os Programas de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep), na forma da Instrução Normativa RFB nº1.234 de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996;

11.5.5. Contribuição previdenciária, correspondente a 11% (onze por cento), na forma da Instrução Normativa RFB nº 971 de 13 de novembro de 2009, conforme determina a Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991; e,

11.5.6. Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), na forma da Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, combinada com a legislação pertinente.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



11.5.7. 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.

11.5.8. O Locador regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar

12. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

12.1. Os custos com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: Prefeitura Municipal de Rorainópolis/RR

Unidade: Secretaria Municipal da Casa Civil

Elemento de despesa: 33.90.36.00

Fonte de Recursos: 1.500.0000.100.002

Função Programática: 04.122.0002.2003

13. DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

13.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados da data de assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

13.2. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo acima estipulado para tanto.

14. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

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;

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

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

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



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

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas do sistema hidráulico e a rede elétrica;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

15. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

15.1. São obrigações da Locatário:

Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento da sede administrativa da Polícia Federal, conforme previsto no contrato.

Efetuar o pagamento do aluguel dentro do prazo contratual, observadas as regras de empenho, liquidação e pagamento da Administração Pública.

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;

Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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;

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

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;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



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

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

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

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.

16. DA SUBCONTRATAÇÃO

16.1. Não será admitida a subcontratação total do objeto.

17. DO REAJUSTE

17.1. Os preços são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

17.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o índice IGPM exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;

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

17.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica o LOCADOR obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

17.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

17.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

17.7. 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.

17.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

18. DAS SANÇÕES:

18.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar ao LOCADOR, sanções previstas na Lei nº 14.133/21, sempre respeitando o contraditório e ampla defesa.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL



19.DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Todas as informações, aplicativos e documentos que forem manuseados e utilizados são de propriedade do LOCATÁRIO, não podendo ser repassados, copiados, alterados ou absorvidos na relação de bens do Locador, bem como de seus executores, sem expressa autorização do LOCATÁRIO.

19.2. Será considerada ilícita a divulgação, o repasse ou utilização indevida de informações, bem como dos documentos e informações utilizados durante a prestação dos serviços.

19.4. O Locador obriga-se a dar ciência ao LOCATÁRIO, imediatamente e por escrito, sobre qualquer anormalidade que verificar na prestação dos serviços.

19.6. O Município de Rorainópolis- RR reserva-se no direito de impugnar os serviços prestados, se esses não estiverem de acordo com as especificações contidas neste Termo de referência.

19.7. Os casos omissos serão resolvidos com base nos dispositivos constantes na Lei Federal 14.133/2021.

19.8. Fica eleito o foro da Comarca de Rorainópolis- RR como único e competente para dirimir quaisquer demandas do presente contrato, por mais privilegiado que outro possa ser.

Rorainópolis -RR, 15 de dezembro de 2025.

Adila Castro de Andrade

Adila Castro de Andrade

Responsável Técnico pela Elaboração do TR
Secretaria Municipal da Casa Civil

APROVO o presente Termo de Referência, cuja finalidade é subsidiar a contratação de todas as informações necessárias, estando presentes os elementos essenciais à identificação do objeto e todos os critérios para contratação de forma clara e concisa, além de cumprir com o determinado na legislação.

Flavia Cristina Almeida Costa

Flavia Cristina Almeida Costa

Secretária Municipal da Casa Civil
Decreto-E Nº 001/2025