



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. APRESENTAÇÃO

- 1.1 Este Termo de Referência tem como objetivo definir as condições e especificações para a contratação de serviço de locação de imóvel urbano, destinado a abrigar as instalações da Secretaria Municipal de Infraestrutura, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços públicos prestados à população;
- 1.2 Para a referida contratação deverá ser considerado a adoção de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, conforme prevê o inciso V do Art. 74 da Lei nº 14.133/2021.
- 1.3 O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 2.1 Este Termo de Referência foi elaborada conforme a Lei nº 14.133/2021, e demais normas correlatas.

3. DO OBJETO

- 3.1 A contratação consiste na locação de imóvel urbano, edificado, com as características e especificações detalhadas neste Termo de Referência, para uso e instalação da Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município de Cantá, visando atender às suas necessidades operacionais, administrativas e de atendimento ao público.
- 3.2 As características, especificações e quantidade da presente contratação estão descritas no **Anexo I** deste Termo de Referência.

4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 4.1 Considerando que a Secretaria Municipal de Infraestrutura necessita de um imóvel adequado para o pleno desenvolvimento de suas atividades operacionais, administrativas e de atendimento ao público;
- 4.2 Considerando a realocação por término de contrato de locação anterior;
- 4.3 Considerando que a locação tradicional se apresenta como a solução mais vantajosa para a administração pública neste momento, tecnicamente e economicamente viável, alinhando-se com os princípios da economicidade e eficiência;
- 4.4 As demais fundamentações da contratação e a definição dos quantitativos encontram-se detalhadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP), o qual integra este Termo de Referência como apêndice.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

5.1 Para o modelo de locação elegido o qual é o **tradicional**, sem contemplar serviços ou adequações acessórios, exceto, se houver, necessidade de adequações de ordem estrutural do imóvel, deve-se conter as características abaixo;

5.2 Localização do imóvel:

5.2.1 O imóvel deverá ser na área urbana do município de Cantá/RR, devendo o mesmo está localizado preferencialmente em região de fácil acesso, boa infraestrutura de transporte público, preferencialmente estar localizado próximo a prefeitura e outras secretarias, em ruas e avenidas pavimentada, com rede de esgoto, energia elétrica e água potável, visando facilitar o acesso ao público, promovendo maior eficiência no atendimento ao cidadão e contribuindo para a melhoria institucional da Administração Pública.

5.3 Características mínimas necessárias do imóvel a ser locado:

5.3.1 O imóvel deverá comportar em sua área construída:

- a) Mínimo de 2 salas para gabinetes e setores administrativos;
- b) Mínimo de 2 banheiros (separados por gênero);
- c) Espaço para atendimento ao público (recepção/espera);
- d) Salão/área ampla para almoxarifado, arquivo, sala de reuniões, etc;
- e) Copa/cozinha;
- f) Depósito/Arquivo.

5.3.2 O imóvel ofertado deverá atender as especificações descritas no estudo técnico preliminar e no Anexo I deste Termo de Referência, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do proponente em atender às exigências no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

5.3.3 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) Área construída total deverá abranger aproximadamente 300 m² em único imóvel concluído;
- b) Teto, piso e paredes com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas, trincas ou fissuras e rachaduras, que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- c) Instalações hidros sanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- d) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

- e) O imóvel deverá estar de acordo com as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros e legislação municipal análoga;
- f) Os cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.

5.4 Da locação, vistoria e condições de execução:

- 5.4.1 O proponente deverá oferecer o imóvel já construído, apresentando as condições estabelecidas neste Termo de Referência para instalação da Secretaria Municipal de Infra Estrutura;
- 5.4.2 Todas as instalações e acessórios pertencentes ao imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso;
- 5.4.3 Após encontrado o imóvel, a equipe técnica de engenharia da SINFRA/Prefeitura Municipal de Cantá realizou visita técnica no local do imóvel encontrado na Avenida Renato Costa de Almeida, nº 540, Bairro Centro, para fins de verificar as condições do imóvel, e avaliação do valor de mercado do imóvel;
- 5.4.4 O imóvel deverá estar em conformidade com especificações do Estudo Técnico Preliminar, contemplando todos os ambientes propostos, contendo iluminação, rede elétrica, seja por meio condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender as exigências no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

5.5 Das obrigações do locatário:

- 5.5.1 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, se caso existir;
- 5.5.2 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica.

5.6 Das obrigações do locador:

- 5.6.1 Pagar os impostos e taxas (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxa de lixo), que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 5.6.2 Pagar as despesas de consumo de água.

5.7 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.7.1 Da Subcontratação:

- 5.7.1.1 São vedadas a subcontratação, cedência ou transferência da execução do objeto, no todo ou em parte, a terceiro, sob pena de rescisão e penalidade subsequentes;
- 5.7.1.2 Tal vedação fundamenta-se no fato de que a locação se destina a atender fins específicos e exclusivos da Secretaria Municipal de Infraestrutura, cuja finalidade



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

pública pode ser comprometida com a introdução de terceiros. A prática de sublocação interfere no controle direto e na responsabilidade contratual, além de abrir margem para desvios de finalidade e para a violação do princípio da eficiência. Portanto, visando preservar o interesse público, assegurar a transparência e o uso adequado dos recursos, a Administração deve **VEDAR** a subcontratação e a sublocação de imóveis locados para suas atividades;

5.7.1.3 Vale destacar que o artigo 122 da Lei nº 14.133/2021 prevê a possibilidade de subcontratação, porém apenas em casos de real necessidade. Assim, a justificativa para a subcontratação torna-se obrigatória apenas quando esta necessidade estiver caracterizada, o que não se verifica na situação em questão.

5.7.2 Da proposta:

5.7.2.1 A proposta deverá conter: Nome completo, número da cédula de identidade, e CPF, endereço, prazo proposto para locação, informações bancárias, estado civil, (pessoa física, se casado os dados do cônjuge devem constar da proposta, bem como sua anuência, através de documento anexado a proposta), descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes, bem como, projeto onde constem:

- a) Dados do locador, inclusive bancários para realização do pagamento;
- b) Proposta do valor da locação conforme valor do mercado;
- c) A proposta deverá conter validade de no mínimo 90 dias corridos;
- d) Deverá constar na proposta o valor mensal do aluguel, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, tais como impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;
- e) Juntamente com a proposta deverá ser anexado a documentação do imóvel da pessoa física.

5.7.3 Da garantia contratual:

5.7.3.1 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que o objeto pretendido não demanda grande complexidade da empresa para o fornecimento pretendido.

5.8 DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.8.1 Vigência e condições do contrato:

5.8.1.1 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



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*);

5.8.1.2 O contrato de locação terá vigência de 12 meses/anos, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, respeitados os limites e condições estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

5.9 DA OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO

- a) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- b) Receber o imóvel do contrato, no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência bem como através do setor responsável por seu acompanhamento ou fiscalização;
- c) Efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com o item 5.14.2 deste Termo de Referência;
- d) Notificar por escrito, o LOCADOR toda e qualquer ocorrência relacionada com o imóvel do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência fixando prazo para sua correção;
- e) Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- f) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, se caso existir;
- g) Levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja recuperação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- h) Cientificar o LOCADOR da cobrança de tributos e encargos condicionais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, CONTRATANTE;
- i) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as determinações decorrentes do seu uso normal.

5.10 DA OBRIGAÇÃO DO LOCADOR

5.10.1 Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

5.10.1.1 Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- c) Manter preposto aceito pelo LOCATÁRIO localizado na cidade de Boa Vista,



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

para representá-lo durante o período de execução do contrato;

- d) Colocar à disposição do LOCATÁRIO o imóvel objeto deste contrato em perfeitas condições de uso e funcionamento e devidamente documentado;
- e) A partir da rescisão contratual o locador terá até 60 (sessenta), dias para comparecer ao órgão competente e realizar a transferência das obrigações da Prefeitura, referente ao imóvel;
- f) Pagar os impostos e taxas (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxa de lixo), que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

5.11 DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

5.11.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

5.11.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

5.11.3 Multa:

Avenida Renato Costa de Almeida, 540 – Centro - Cantá- RR – CEP.: 69.390-000
WhatsApp: (95) 99150-0571 / E-mail: canta.infra@gmail.com



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

- (1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - (2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 11.1, de 5% a 10% do valor do Contrato.
 - (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 11.1, de 5% a 10% do valor do Contrato.
 - (4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 12.1, a multa será de 10% a 15% do valor do Contrato.
 - (5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 12.1, a multa será de 1% a 5% do valor do Contrato.
 - (6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 12.1, a multa será de 1% a 5% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:
- 5.11.3.1 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 5.11.3.2 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 5.11.3.3 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 5.11.3.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 5.11.3.5 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 5.11.3.6 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 5.11.3.7 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):
- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) as peculiaridades do caso concreto;
 - c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d) os danos que dela provierem para o Contratante;
 - e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 5.11.3.7 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



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

- 5.11.3.8 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021;
- 5.11.3.9 O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021;
- 5.11.3.10 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.
- 5.11.3.11 Os débitos do contratado 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, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

5.12 DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

- 5.12.1 O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.
- 5.12.2 Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.
- 5.12.3 Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:
- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
 - b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.
- 5.12.4 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

5.12.5 Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

5.12.6 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

5.12.7 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

5.12.8 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

Indenizações e multas.

5.12.9 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

5.12.10 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

5.13 DAS ALTERAÇÕES

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

5.13.2 O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

5.13.3 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).

5.13.4 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.

5.14 DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.14.1 Da fiscalização do contrato:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

- a) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelo respectivo substituto (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*);
- b) O fiscal do contrato e seu substituto serão designados pela autoridade máxima do órgão ou da entidade na forma do art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, devendo a Administração instruir os autos com as publicações dos atos de designação dos agentes públicos para o exercício dessas funções;
- c) O fiscal do contrato ou seu substituto anotarà 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 (Lei nº 14.133/2021);
- d) O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º);

5.14.2 Do pagamento

- 5.14.2.1 O valor do aluguel mensal será pago através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado mediante ateste da Secretaria Municipal de Infraestrutura quanto à regularidade da ocupação e das condições do imóvel;
- 5.14.2.2 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;
- 5.14.2.3 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

5.14.3 REAJUSTE

- 5.14.3.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação o imóvel emitido pela Engenharia da Prefeitura Municipal de Cantá/RR.

5.14.4 DA DOCUMENTAÇÃO

5.14.4.1 Pessoa física:

- 5.14.4.1.1 Cópia da Cédula de identidade, se casado, cópia do documento do cônjuge ou anuência;
- 5.14.4.1.2 Cadastro de Pessoas Física (CPF, se casado, cópia do documento do cônjuge ou anuência);
- 5.14.4.1.3 Procuração dando poderes para realizar a locação (se for o caso);
- 5.14.4.1.3.1 Certidões de regularidade fiscal atualizada, conforme art. 62 da lei 14.133/21:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

- a) Fazenda Estadual;
- b) Fazenda Municipal;
- c) Fazenda Federal;
- d) Certidão Negativa de débitos Trabalhista – CNDT, em cumprimento à Lei nº 12.440/2011;

5.14.4.2 Da documentação do imóvel:

5.14.4.2.1 Cópia do título definitivo **ou** da certidão de registro do imóvel válido **ou**, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel como por exemplo (certidão de lançamento de tributos que comprove cadastro imobiliário na prefeitura municipal de Cantá ou extrato completo de movimentação dos tributos municipal) a serem avaliados no caso concreto;

5.14.4.2.2 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.

5.14.4.2.3 Declaração do locador de inexistência de débitos com relação ao imóvel, no que se refere a taxa de água e luz.

5.14.5 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.14.5.1 A estimativa de custos para a locação do imóvel será realizada por meio de uma pesquisa de mercado abrangente direta com o locador, considerando o contrato anterior nº 011/22 celebrado entre a prefeitura municipal de Cantá, bem como laudo de avaliação técnica. O critério de julgamento será o de menor preço para o valor do aluguel mensal.

5.14.5.2 O critério de julgamento será o de menor preço para o valor do aluguel mensal;

5.14.5.3 Para verificar o valor de mercado foi utilizado o LAUDO DE AVALIAÇÃO emitido pelo Engenheiro da Prefeitura Municipal de Cantá/RR, o qual concluiu que a avaliação tomou por base as recomendações da NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

5.14.6 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.14.6.1 A dotação orçamentária prevista para as despesas decorrentes deste contrato é a seguinte:



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

- ✓ Programa de Trabalho: 04 122 2300 2022 0000 - Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos.
- ✓ Fonte de Recursos: Recurso Próprio
- ✓ Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

5.14.7 DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 5.14.7.1 O contrato poderá ser rescindido, por mútuo interesse entre as partes, atendidas a conveniência da CONTRATANTE, de forma imediata e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, recebendo a Contratada o valor correspondente ao serviço efetivamente prestado;
- 5.14.7.2 O Termo de Referência foi elaborado levando em consideração as informações constantes no Estudo Técnico Preliminar – ETP;

5.14.7.3 Anexos

Anexo I – Descritivo do Objeto a ser locado;

Cantá - RR, 19 de setembro de 2025.

Área Técnica Requisitante:

PABLO FERNANDES
Assessor Especial

Ciente e De acordo:

RONALD BRASIL PINHEIRO
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos
Prefeitura Municipal de Cantá/RR



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

ANEXO I

Item	Especificação	Und.	Qtd.
01	<p>Locação de imóvel para sediar as instalações da Sede Administrativa da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SINFRA, devendo o imóvel conter aproximadamente 300 m² de área construída, para ter capacidade mínima para comportar: 02 salas para atender o gabinete e setores administrativos; 02 banheiros; 01 copa/cozinha; espaço para recepção/espera; 01 depósito; 01 garagem coberta e Portão eletrônico.</p> <p>Localização do imóvel: Deverá ser na área urbana do município de Cantá/RR, devendo o mesmo está localizado preferencialmente em região de fácil acesso, boa infraestrutura de transporte público, preferencialmente estar localizado próximo a prefeitura e outras secretarias, em ruas e avenidas pavimentada, com rede de esgoto, energia elétrica e água potável, visando facilitar o acesso ao público, promovendo maior eficiência no atendimento ao cidadão e contribuindo para a melhoria institucional da</p>	Locação	01



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS

	Administração Pública.		
--	------------------------	--	--