



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Departamento Estadual de Trânsito - DETRAN
Núcleo de Aquisições e Contratações - DETRAN-NAC

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA IDENTIFICAÇÃO

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Departamento Estadual de Trânsito - DETRAN/RO

UNIDADE ADMINISTRATIVA: Núcleo de CIRETRANs e Postos Avançados - DETRAN-NUCIRPAV

UNIDADES SOLICITANTES: Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital - DETRAN-COMETRAN

2. DA INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

2.1. O presente Termo de Referência tem o propósito de proceder a locação de imóvel através de contratação direta via Inexigibilidade de Licitação, nos termos do no artigo 74, inciso "V" da Lei nº 14.133/2021, bem como as disposições constantes no Decreto Estadual nº 28.874 de 25 de janeiro de 2024. Todas as condições pertinentes à contratação estão definidas neste Termo de Referência.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO, DOS QUANTITATIVOS E DAS UNIDADES DE MEDIDA

3.1. Objeto

3.1.1. Locação de imóvel, localizado Lote de terras urbano matricula nº 78.374 do cartório do 1º ofício de registro de imóveis de Porto Velho-RO, situado na Quadra nº 037, Setor nº 16, à Avenida Mamoré, 2915, Bairro Três Marias, situado na Cidade de Porto Velho-RO, esquina com a rua Vitor de Abreu, próximo a rua Benedito Inocência. Área: 1.671,0000m² (Um Mil, Seiscentos e Setenta e Um Metros Quadrados) medindo o lote 21,00 + 4,24m de frente; 21,00+4,24m de fundos; 64,00m do lado direito; e 70,00m do lado esquerdo e área construída de 744,80m², resultante do **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/2025/COMETRAN (0057151377)**, para levantamento de imóveis disponíveis no mercado para futura locação, o qual apresentou condição de abrigar a finalidade precípua do edital.

3.1.2. Das Especificações Técnicas/Quantidades do Objeto:

3.1.3. A locação ocorrerá pelo período de 60 (sessenta) meses, conforme detalhado no subitem 11.11 do Estudo Técnico Preliminar (ID 0065419576). Veja-se:

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UNID DE MEDIDA	VALOR MENSAL	QUANTIDADE	VALOR TOTAL	Link
	O imóvel está situado na região norte do município de Porto					

1	Velho, Avenida Mamoré, nº 2915, Bairro Três Marias, esquina com a Rua Vitor de Abreu, próximo à Rua Benedito Inocêncio, na cidade de Porto Velho/RO. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 78.374 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, situado na Quadra nº 037, Setor nº 16. O imóvel possui área total de 1.671,00 m², com dimensões de 21,00 + 4,24 m de frente; 21,00 + 4,24 m de fundos; 64,00 m do lado direito; e 70,00 m do lado esquerdo, e área construída de 744,80 m², apresentando condições estruturais compatíveis com a finalidade precípua do edital.	Mês	R\$ 27.500,00	60	R\$ 1.650.000,00	Proposta de Locação (0064857935)
---	---	-----	------------------	----	---------------------	-------------------------------------

3.2. **Do Objetivo**

3.3. Promover a locação de imóvel para atender as necessidades do Departamento Estadual de Trânsito, visando o funcionamento das instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, pertencentes à estrutura da Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital, nos termos do Estudo Técnico Preliminar (ID 0065419576), viabilizando a continuidade da prestação de serviços à população local.

4. **CLASSIFICAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS**

4.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculado à estrutura da Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital – COMETRAN, do Departamento Estadual de Trânsito de Rondônia – DETRAN/RO.

4.2. Nos termos da legislação vigente, especialmente conforme diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 28.874/2024, a classificação da solução como bem ou serviço deve observar a natureza do objeto contratado. A locação de imóvel, por sua própria essência, não se enquadra na categoria de bens (móveis ou imóveis adquiridos em caráter definitivo), tampouco na de serviços (prestação de atividade com obrigação de resultado ou meio).

4.3. A locação configura uma cessão temporária de uso de bem imóvel, mediante remuneração, sem transferência de propriedade ou prestação de atividade técnica especializada. Trata-se, portanto, de uma modalidade contratual autônoma, regida por normas específicas do direito administrativo e civil, e que possui tratamento próprio na Lei de Licitações e Contratos, sendo inclusive objeto de previsão expressa no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária sua escolha.

4.4. Dessa forma, a presente contratação não deve ser classificada como aquisição de bens ou contratação de serviços, mas sim como locação de imóvel, com natureza jurídica distinta e regulamentação

própria, o que afasta a aplicação das regras de classificação previstas para bens e serviços no âmbito do planejamento da contratação pública.

5. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

5.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel apropriado para abrigar as instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculado à Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital (COMETRAN) do DETRAN/RO. Tal necessidade decorre da constatação formal de inadequação estrutural do imóvel atualmente utilizado — relatada no Despacho (ID 0035574779) — que aponta falhas recorrentes nas instalações elétricas e hidráulicas, cobertura, forro, sanitários e porta principal, bem como omissão do locador quanto às reparações necessárias. Essas condições comprometem a segurança, a salubridade e a funcionalidade do ambiente de trabalho, prejudicam a qualidade do atendimento ao cidadão e expõem bens, documentos e equipamentos a riscos, configurando situação que exige solução imediata em observância ao princípio da continuidade do serviço público.

5.2. Do Interesse Público

5.2.1. O Departamento Estadual de Trânsito foi criado através da Lei n.º 134 de 20 de outubro de 1986, publicada no Diário Oficial n.º 1175 de 21 de outubro de 1986, sendo responsável pela política de trânsito do Estado de Rondônia no que se refere a veículos automotores e carteira nacional de habilitação no estado de Rondônia. Entre as principais atividades do DETRAN-RO estão os registros de veículos automotores e a habilitação de condutores. Associada a estas principais atividades, o DETRAN-RO desenvolve um conjunto de atividades que lhe competem, nos termos do artigo 22 do Código de Trânsito Brasileiro.

5.2.2. Com estrutura de atendimento o DETRAN-RO, presta serviços ao cidadão, utiliza-se de um modelo funcional baseado em Circunscrições Regionais de Trânsito – CIRETRANs, distribuídas pelo Estado e Postos Avançados de Serviços de Trânsito, estando presente em todos os municípios. Tendo como **FINALIDADE** planejar, coordenar, fiscalizar, controlar e executar a política de trânsito, bem como cumprir e fazer cumprir a legislação de trânsito no âmbito do Estado de Rondônia.

5.2.3. **MISSÃO:** Oferecer serviços de qualidade aos usuários, coordenar as políticas de educação e fiscalização de trânsito em nível estadual, para proporcionar a valorização da vida com consciência socioambiental.

5.2.4. **VISÃO:** Ser reconhecido pela excelência na prestação de serviços, educação de trânsito, através da valorização, capacitação permanente e contínua dos seus colaboradores, infraestrutura moderna e padronizada, com preservação socioambiental.

5.2.5. **VALORES:** Transparência, ética, probidade, comprometimento, desburocratização, inovação tecnológica e estrutural, valorização do capital humano, criatividade, meritocracia, acessibilidade, cooperação, celeridade e responsabilidade socioambiental.

5.2.6. O Artigo nº 37 da Constituição Federal, em resumo, informa que os órgãos públicos obedecerão aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência nas compras públicas.

5.2.7. A Lei 13.614/2018 a qual criou o Plano Nacional de Redução de Mortes e Lesões no Trânsito (PNATRANS), estabeleceu um novo desafio para a gestão do trânsito no país a todos os órgãos que compõem o Sistema Nacional de Trânsito - SNT, afixando diretrizes para redução em, no mínimo, 50% o índice nacional de mortos por grupo de veículos e o índice nacional de mortos por grupo de habitantes nas rodovias municipais, estaduais e federais, estabelecendo um prazo de 10 anos.

5.2.8. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel adequado para abrigar as instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculado à estrutura da Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital – COMETRAN, pertencente ao Departamento Estadual de Trânsito de Rondônia – DETRAN/RO.

5.2.9. A necessidade da contratação decorre da inadequação estrutural do imóvel atualmente utilizado, conforme registrado no Despacho (ID 0035574779), da Chefia do Posto Avançado, que relata precariedades recorrentes nas instalações físicas, incluindo problemas nas redes elétrica e hidráulica, forro, telhado, banheiros e porta principal. Tais falhas foram reiteradamente apontadas em relatórios de

fiscalização do contrato de locação, sem que houvesse manifestação efetiva do proprietário quanto à realização dos reparos necessários, comprometendo a segurança, a funcionalidade e a dignidade do ambiente de trabalho e atendimento ao público.

5.2.10. Sob a perspectiva do interesse público, o problema a ser resolvido consiste em assegurar condições mínimas de infraestrutura física e funcional para o exercício das atividades institucionais do DETRAN/RO, garantindo aos servidores um ambiente de trabalho salubre, seguro e eficiente, e à população usuária uma experiência de atendimento adequada, com acessibilidade, conforto e integração dos serviços em um único espaço.

5.2.11. A Zona Leste de Porto Velho apresenta crescimento populacional acelerado, o que impacta diretamente no aumento da demanda por serviços de trânsito. O imóvel atualmente utilizado, com área estimada de aproximadamente 1.000m², não comporta adequadamente o volume de atendimentos, os equipamentos necessários e a equipe técnica alocada, conforme demonstrado na Planta Baixa (ID 0054634134). A limitação física compromete a eficiência dos processos, a privacidade dos usuários e a integridade dos documentos e equipamentos.

5.2.12. A locação de um novo imóvel permitirá a reorganização do layout funcional, com espaços adequados para atendimento ao público, vistoria veicular, aplicação de provas teóricas, serviços administrativos e demais atividades previstas na rotina do Posto Avançado. A medida está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e valorização do servidor, conforme preconizado pela legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Estadual nº 28.874/2024.

5.3. **Problema identificado**

5.3.1. A necessidade decorre da inadequação estrutural do imóvel atualmente utilizado, conforme registrado no Despacho da Chefia do Posto Avançado (ID SEI nº 0035574779), que aponta precariedades recorrentes nas instalações físicas, incluindo; problemas nas redes elétrica e hidráulica, danos no forro, telhado, banheiros e porta principal e ausência de resposta efetiva do proprietário quanto aos reparos.

5.3.2. Essas condições comprometem a segurança, funcionalidade e dignidade do ambiente de trabalho, além de prejudicar o atendimento ao público, contrariando os princípios constitucionais da eficiência e continuidade do serviço público (art. 37 da CF/88).

5.4. **Solução proposta**

5.4.1. A locação de um novo imóvel permitirá a reorganização do layout funcional, a criação de espaços adequados para atendimento ao público, vistoria veicular, aplicação de provas teóricas e serviços administrativos, a melhoria das condições de trabalho dos servidores. A ampliação da capacidade de atendimento à população da Zona Leste, que apresenta crescimento populacional acelerado e demanda crescente por serviços de trânsito.

5.4.2. O imóvel atualmente utilizado, com área estimada de 1.000 m², não comporta adequadamente o volume de atendimentos, os equipamentos necessários e a equipe técnica alocada, conforme demonstrado na Planta Baixa (ID SEI nº 0054634134). A limitação física compromete a eficiência dos processos, a privacidade dos usuários e a integridade dos documentos e equipamentos.

5.4.3. A medida está alinhada às diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 28.874/2024, bem como aos objetivos do Plano Nacional de Redução de Mortes e Lesões no Trânsito – PNATRANS (Lei nº 13.614/2018), que estabelece metas de redução de acidentes e exige estrutura adequada para educação, fiscalização e atendimento ao cidadão.

5.4.4. Diante do exposto, a contratação é urgente e necessária para garantir a regularidade, segurança e eficiência dos serviços prestados pelo DETRAN/RO na região da Zona Leste de Porto Velho, evitando prejuízos à coletividade e assegurando o cumprimento da missão institucional do órgão.

5.4.5. Diante do exposto, a contratação é urgente e necessária para garantir a regularidade dos serviços prestados pelo DETRAN/RO na região da Zona Leste da Capital, evitando prejuízos à coletividade e assegurando o cumprimento da missão institucional do órgão.

5.5. **Justificativa do Quantitativo**

5.5.1. A estimativa de quantitativo para a presente contratação foi definida com base na análise

técnica das necessidades operacionais do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculado à Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital – COMETRAN, considerando o volume de atendimentos realizados, a estrutura mínima necessária para o funcionamento das atividades finalísticas e administrativas, e os parâmetros de dimensionamento físico estabelecidos pelo próprio DETRAN/RO.

5.5.2. Atualmente, o imóvel utilizado apresenta limitações estruturais e de espaço, conforme registrado em relatórios de fiscalização e no Despacho da Chefia do Posto (ID 0035574779), o que inviabiliza a continuidade da prestação dos serviços com qualidade e segurança. A nova unidade deverá comportar, de forma adequada, os seguintes ambientes: recepção e atendimento ao público, salas de vistoria veicular, aplicação de provas teóricas, setor de habilitação, setor de veículos, área administrativa, banheiros acessíveis, copa e estacionamento para servidores e usuários. Com base nesses requisitos, estima-se a necessidade de um imóvel com área útil mínima de aproximadamente 1.000 m², preferencialmente localizado em região de fácil acesso e com infraestrutura compatível com as exigências legais de acessibilidade, segurança e funcionalidade.

5.5.3. A definição do quantitativo — 01 (um) imóvel locado — é suficiente para atender integralmente à demanda da Zona Leste, considerando a centralização dos serviços em um único ponto de atendimento, o que favorece a economicidade, a eficiência operacional e a melhoria da experiência do usuário. A estimativa está alinhada aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e interesse público, conforme previsto no art. 18, §1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021, e fundamenta-se em critérios técnicos e operacionais previamente analisados pelas áreas responsáveis.

6. DA JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

6.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculado à estrutura da Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital – COMETRAN, do Departamento Estadual de Trânsito de Rondônia – DETRAN/RO.

6.2. Considerando a natureza do objeto, não se aplica a opção de parcelamento da solução, uma vez que a locação de imóvel constitui uma unidade indivisível, cuja fracionamento comprometeria a funcionalidade, a eficiência e a finalidade institucional da contratação. O parcelamento, neste caso, não é tecnicamente viável, tampouco juridicamente recomendado, pois implicaria em múltiplas contratações para atender a uma demanda única e específica, o que contraria os princípios da economicidade, da eficiência e da racionalização administrativa.

6.3. Nos termos do art. 34, inciso II, do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, o parcelamento da contratação deve ser avaliado quanto à viabilidade técnica e à conveniência administrativa. No presente caso, a solução demanda a ocupação integral de um único imóvel que atenda simultaneamente aos requisitos de localização, estrutura física, segurança, acessibilidade e compatibilidade com os serviços a serem prestados, não sendo possível sua divisão em partes autônomas ou independentes.

6.4. Portanto, a contratação será realizada de forma única e indivisível, assegurando a plena adequação do espaço às necessidades operacionais do DETRAN/RO e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos de trânsito à população.

7. DAS VEDAÇÕES

7.1. Da Vedação de Empresa sob Forma de Consórcio

7.1.1. Fica **vedada** a participação de empresas reunidas sob a forma de consórcio em razão do objeto referenciado neste termo não caracterizar-se de grande porte, não exigir capacidade operacional especializada, não envolver questões de alta complexidade técnica ao ponto de haver necessidade de parcelamento da execução do contrato através de união de esforços e tampouco operacionalmente inviável ou superar a capacidade de uma única empresa para executar o objeto da licitação, portanto, não é o caso da aplicação do Art. 15 da Lei Federal 14.133/2021.

7.2. Da Vedação de Cooperativa e Associação

7.2.1. Fica **vedada** a participação de profissionais organizados sob a forma de cooperativa e associação na aquisição/contratação do objeto referenciado neste termo, em razão da necessidade de garantir qualidade, eficiência e segurança na execução do contrato, tendo em vista que a estrutura

descentralizada das organizações acarretaria em riscos de variação na qualidade, ocasionando dificuldade de fiscalização individual dos serviços prestados e da responsabilização, comprometendo a uniformidade necessária para o sucesso da contratação. Portanto, não será aplicado o entendimento contido no art. 16 da Lei Federal 14.133/2021, visando garantir que a contratação seja feita de forma eficiente, transparente e dentro dos princípios da administração pública em cumprimento das obrigações legais.

7.3. Da Vedação de Vínculo com o Poder Público

7.3.1. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau;

7.3.2. Conforme as deliberações contidas no inc. IV, art. 14, da Lei 14.133/2021, não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe 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, **devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação.**

8. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. Da opção pela Locação de imóvel

8.1.1. A presente solução tem por finalidade abrigar as instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculado à estrutura da Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital – COMETRAN, pertencente ao Departamento Estadual de Trânsito de Rondônia – DETRAN/RO, conforme demanda formalizada por meio do Documento Oficial de Demanda (ID 0054634138).

8.1.2. A contratação visa atender às necessidades operacionais do DETRAN/RO no município de Porto Velho, promovendo o aprimoramento da infraestrutura física e a melhoria das condições de trabalho dos servidores, com impacto direto na qualidade dos serviços prestados à população. A nova unidade permitirá maior eficiência no atendimento, melhor organização dos fluxos de trabalho e adequação às exigências técnicas e legais, contribuindo para a valorização dos profissionais e o fortalecimento da estrutura institucional.

8.1.3. Para viabilizar essa solução, foi realizado o Chamamento Público nº 01/2025/COMETRAN (ID 0057151377), com o objetivo de identificar imóveis disponíveis no mercado para futura locação. Como resultado, foi apresentada uma única proposta, referente ao imóvel localizado à Avenida Mamoré, nº 2915, Bairro Três Marias, esquina com a Rua Vitor de Abreu, próximo à Rua Benedito Inocêncio, na cidade de Porto Velho/RO. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 78.374 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, situado na Quadra nº 037, Setor nº 16.

8.1.4. O imóvel possui área total de 1.671,00 m², com dimensões de 21,00 + 4,24 m de frente; 21,00 + 4,24 m de fundos; 64,00 m do lado direito; e 70,00 m do lado esquerdo, e área construída de 744,80 m², apresentando condições estruturais compatíveis com a finalidade precípua do edital. Após avaliação técnica, constatou-se que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos no ETP inicial e no edital de chamamento, sendo necessárias apenas adequações pontuais, às quais o proponente se comprometeu a realizar.

8.1.5. Importa destacar que, previamente, foi considerada a possibilidade de utilização de imóvel público vago e disponível. Para tanto, foram realizadas consultas junto à Superintendência Estadual de Patrimônio – SEPAT e à Prefeitura Municipal de Porto Velho, por meio dos Ofícios nº 15.959 (ID 0054735852), nº 15.960 (ID 0054735854), nº 4.675/SEPAT (ID 0054735853) e nº 89/Prefeitura (ID 0054735855), os quais confirmaram a inexistência de imóveis públicos que preenchessem os requisitos demandados.

8.1.6. Nos termos do inciso I do art. 34 do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, esta solução atende à descrição da necessidade da contratação, considerada sob a perspectiva do interesse público, ao resolver um problema estrutural e funcional que impacta diretamente a prestação dos serviços

de trânsito na Zona Leste da capital.

8.2. Segue justificativa para a locação de imóvel

I - **Indisponibilidade de Prédios Públicos Adequados:** Os atuais prédios públicos disponíveis não atendem às exigências necessárias para abrigar Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, por conta da precariedade estrutural do prédio atual. (Processo SEI 0010.005793/2023-39);

II - **Economia de Recursos:** A locação de um imóvel proporciona uma economia significativa de recursos ao evitar os custos elevados associados à reforma ou reconstrução dos prédios públicos atualmente comprometidos. Os fundos economizados podem ser realocados para atender outras necessidades críticas da autarquia, como investimentos em equipamentos modernos, treinamento de pessoal especializado, e melhorias na infraestrutura operacional. Esta abordagem não apenas preserva o orçamento do DETRAN/RO, mas também permite uma gestão financeira mais eficiente e focada nas prioridades estratégicas da instituição;

III - **Rapidez na Implementação:** A locação de um imóvel oferece a vantagem significativa de possibilitar uma transição rápida e eficiente para novas instalações. Em comparação com processos de reforma ou construção, que podem demandar meses ou até anos para serem concluídos, a locação permite que o DETRAN/RO ocupe o espaço em um curto espaço de tempo. Esta rapidez é essencial para garantir que as operações desta autarquia não sejam interrompidas por longos períodos, assegurando a continuidade dos serviços essenciais ao público. Além disso, a adaptação imediata às novas instalações minimiza os impactos operacionais, permitindo que os recursos humanos e materiais sejam empregados de forma eficaz desde o início;

IV - **Flexibilidade:** A locação de um imóvel oferece à autarquia a flexibilidade necessária para ajustar suas ações, administrativas e operacionais, de forma ágil e eficiente, sem os compromissos de longo prazo associados à posse de um imóvel. Este aspecto é crucial diante de cenários que envolvem futuras expansões, mudanças nas demandas operacionais ou reestruturações organizacionais. Ao optar pela locação, o DETRAN/RO tem a liberdade de adaptar suas necessidades de espaço conforme exigências específicas surgem, sem os encargos e custos fixos que viriam com a propriedade de um imóvel. Essa flexibilidade permite à instituição responder rapidamente às mudanças no ambiente, mantendo sua eficiência e capacidade de resposta aos desafios emergentes;

V - **Melhoria das Condições de Trabalho:** O novo imóvel proporciona significativas melhorias nas condições de trabalho para os servidores do DETRAN/RO, oferecendo condições estruturais superiores que garantem um ambiente seguro e adequado. Essa melhoria não apenas promove o bem-estar dos funcionários, mas também contribui diretamente para a eficiência das operações desta autarquia. Com instalações bem equipadas e projetadas para atender às necessidades específicas do DETRAN/RO, os servidores podem desempenhar suas funções de maneira mais eficaz e segura, aumentando a produtividade e reduzindo potenciais riscos à saúde e segurança no ambiente de trabalho;

VI - **Da análise dos imóveis:** Ao avaliar as opções de imóveis para locação, é crucial considerar uma variedade de critérios, incluindo localização, tamanho, condições e custos associados. Este estudo buscou destacar as características mais relevantes de cada imóvel verificado, fornecendo uma análise abrangente para embasar decisões informadas. Análise comparativa foi realizada por meio do Relatório Comparativo de Locação de Imóveis (0054634300);

VII - **Da escolha do imóvel:** Após análises dos imóveis disponíveis para locação, realizadas por meio do Relatório Comparativo - Locação de imóvel Porto Velho) (0054634300) e do levantamento de mercado descrito no item 4. deste estudo, foi identificado que há apenas um único imóvel que atende plenamente às necessidades do DETRAN/RO considerando sua localização, devendo este estar localizado na Zona

Leste, e as instalações apresentadas. Este imóvel se destaca por suas características de localização estratégica e instalações adequadas, conforme descrito no item 4. deste estudo. A localização central do imóvel facilita o acesso às principais vias de trânsito, garantindo eficiência operacional e logística.

8.2.1. Todos os detalhes do imóvel selecionado encontram-se na Proposta de Locação -Imóvel 4 (0054634484), segue detalhado:

Imóvel 04	
Endereço:	Av. Mamoré, 2929 - Lagoinha, Porto Velho- RO, 76812-695
Área total	Terreno é situado em boa localização estratégica, no centro do município de Porto Velho/RO, o imóvel está situado em uma área central da Zona Leste, próximo a restaurantes, supermercados e de diversas outras instituições públicas e privadas. Logo, tem-se que esta proximidade facilita o acesso dos usuários e garante uma resposta rápida e eficaz no atendimento da população local. O terreno é retangular com dimensão total de aproximadamente 1.680,00m². O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como: ☐ Pavimentação Asfáltica; ☐ Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica; ☐ Serviço Postal; ☐ Fácil acessibilidade.
Adaptações	No valor da proposta estão inclusas as adaptações, conforme projeto, e a manutenção em caso de eventuais sinistros
Área construída	Imóvel comercial composto por 01 lote de terras urbano totalizando uma área aproximada de 1.812,72 m² (mil, oitocentos e doze, e setenta e dois metros quadrados).
Estado de Conservação:	A estrutura da edificação aparenta ser antiga, com sinais de desgaste e deterioração. As paredes de tijolo estão com reboco danificado, há sinais de umidade e deterioração do ambiente, ausencia de forro, ausencia de cobertura, ausencia de instalações, tanto hidraulica, quanto elétrica, o piso é de material ceramico , mas encontra-se quebrado e com sinais de infiltração.
Valor de locação:	É de R\$ 27.500,00 (Vinte e sete mil e quinhentos reais) mensais.
Prazo:	60 (sessenta) meses, prorrogáveis na forma da Lei nº 14.133/2021.

8.3. **Disposição Legal e Enquadramento: inexigibilidade de licitação (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021)**

8.3.1. Inicialmente, é necessário mencionar que a licitação é o meio pelo qual a Administração Pública dispõe para contratação com terceiros para suprir suas necessidades. Nos termos do art. 51, a locação de imóveis geralmente deve ser precedida de licitação, incluindo a avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, os custos de adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos. Contudo, a legislação prevê exceções à regra geral, permitindo a contratação direta por inexigibilidade de licitação conforme o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

"É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:
V - para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização, por se tratarem de necessidades de segurança e operacionalidade, condicionem a sua escolha;"

8.3.2. Conforme acima mencionado, a locação de um imóvel para a PMRO por inexigibilidade de licitação encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Este dispositivo legal prevê a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e de localização condicionem sua escolha, sendo inviável a competição.

8.3.3. Do mesmo modo, o Decreto estadual 28.874/2024, em seu artigo 170 prevê a locação de imóveis mediante prévia licitação, salvos se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

"Art. 170. A aquisição ou locação de imóveis por parte do Estado deve se dar mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021."

8.3.4. Assim, no caso de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, haverá inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição. A seguir, serão apresentados os argumentos acerca das instalações do imóvel específico e de sua localização, que justificam a contratação direta via inexigibilidade de licitação para a locação deste imóvel específico, objetivando a instalação de setores específicos do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho

8.3.5. A inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel pelo DETRAN/RO, conforme previsto no inciso "V", do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, está fundamentada na necessidade de garantir que as características específicas das instalações atendam aos requisitos essenciais de segurança e operacionalidade da instituição. Em casos onde a competição é inviável devido à singularidade das exigências técnicas e de localização, a contratação direta se mostra a solução mais eficiente e adequada. Isso assegura que o DETRAN/RO possa dispor rapidamente de um espaço que não apenas cumpra com as normas de segurança exigidas, mas também ofereça condições ideais para a realização das atividades operacionais e administrativas.

8.3.6. Portanto, diante das exigências particulares de segurança do Departamento Estadual de Trânsito de Rondônia, dentre outras peculiaridades relacionadas a segurança pública, a contratação direta via inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel específico é justificada. A seguir, serão detalhados os argumentos que demonstram como as instalações e a localização deste imóvel atendem integralmente às necessidades do DETRAN/RO, fundamentando a escolha pela contratação direta sem competição amparado no inciso "V", do artigo 74 da Lei 14.133/2021.

8.4. Características de localização do imóvel

8.4.1. O imóvel em questão está situado na Zona Leste, Zona que está funcionando o atual Posto É uma região plana, com ruas largas e arborizadas, É também uma região comercial importante, onde se concentram lojas, supermercados, bancos, restaurantes, entre outros.

8.4.2. Em resumo, a localização estratégica do imóvel destinado à locação pelo Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho é fundamental para garantir eficiência operacional e segurança pública. Estar próximo aos setores de comércio e restaurantes.

8.4.3. O acesso facilitado às principais vias de trânsito de Porto Velho também é um benefício significativo proporcionado pela localização estratégica do imóvel. Isso permite uma mobilidade ágil para as operações administrativas e logísticas do DETRAN/RO, reduzindo o tempo de resposta e facilitando o deslocamento de equipes.

8.4.4. Portanto, a localização estratégica do imóvel justifica plenamente a decisão de utilizar a inexigibilidade de licitação para sua locação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



8.5. Características de instalação do imóvel

8.5.1. **Área Total do terreno:** 1.680,00 m²;

8.5.2. **Área Construída:** Trata-se de um imóvel de uso comercial, a estrutura da edificação aparenta ser antiga, com sinais de desgaste e deterioração. Sendo uma edificação com área total construída de 1.680,00 m² (Com área construída de 750,00m²)

8.5.3. Diante da especificidade da localização e das características técnicas exigidas, bem como da inviabilidade de competição, conforme demonstrado no resultado da prospecção de imóveis (ID 0065425342), a presente solução enquadra-se nos casos legais de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê tal modalidade para aquisição ou locação de imóvel cuja escolha seja necessária em razão de suas características. O enquadramento também encontra respaldo nos Artigos 170 e 171 do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2025, que regulamenta a matéria no âmbito do Estado de Rondônia.

9. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. O imóvel localizado na Quadra nº 037, Setor nº 16, à Avenida Mamoré, nº 2915, Bairro Três Marias, na cidade de Porto Velho/RO, esquina com a Rua Vitor de Abreu e próximo à Rua Benedito Inocêncio, objeto da presente proposta de locação, apresenta estado geral de conservação considerado bom, segundo os parâmetros da Tabela Ross-Heidecke, conforme especificações técnicas constantes no layout de engenharia (ID 0063289805). Fonte: “Índice – Unidades Padronizadas”, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP, 2019.

9.2. De acordo com vistoria realizada pela Comissão Técnica designada, trata-se de edificação comercial em estrutura de concreto armado, com alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto, espessura mínima de 14 cm. A cobertura é composta por telhas metálicas termoacústicas tipo sanduíche, apoiadas sobre estrutura metálica, com beiral mínimo de 60 cm e fechamento em placa cimentícia, garantindo isolamento térmico e acústico adequado. Os pisos internos são em porcelanato acetinado na cor cinza claro, enquanto os externos são em piso intertravado de concreto ou concreto acabado, proporcionando durabilidade e segurança. O forro é em gesso acartonado modular, e as esquadrias em alumínio preto com vidro temperado fumê conferem estética moderna e funcionalidade. A pintura interna utiliza tinta acrílica premium na cor Crômio, e a externa é texturizada na cor Elefante, ambas em conformidade com o padrão institucional do DETRAN-RO.

9.3. O imóvel contempla ainda instalações elétricas, hidráulicas, hidrossanitárias, sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) e sistemas de prevenção e combate a incêndio, todos em conformidade com as normas técnicas e regulamentações vigentes, assegurando a segurança dos usuários e a conformidade legal da estrutura.

9.4. Durante a vistoria técnica, foram identificadas necessidades de adequações específicas, com base nos critérios estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 01/2025/COMETRA (ID 0065351057). A proposta apresentada nos autos demonstrou, de forma substancial, condições de abrigar a finalidade precípua do edital, sendo compatível com os objetivos institucionais. Contudo, foram apontadas observações relativas aos Requisitos Mínimos do Imóvel e aos Requisitos Desejáveis da Proposta, cuja correção ou atendimento contribuirá significativamente para a viabilidade da contratação e para o desempenho funcional da unidade.

9.5. Importa destacar que tais intervenções foram integralmente assumidas pelo locador, conforme registrado na Resposta ao Ofício nº 18841/2025/DETRAN-CCONT (ID 0065351057), comprometendo-se a executá-las com recursos próprios, antes da ocupação do imóvel. Os custos correspondentes não serão objeto de cobrança ou ressarcimento posterior pela Administração, estando incorporados ao valor global da proposta de locação, refletindo-se na composição do preço ofertado e na definição do período de vigência contratual, em conformidade com os princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

9.6. Dessa forma, o imóvel apresenta condições estruturais compatíveis com a finalidade institucional proposta, estando apto, após as adequações previstas, a atender plenamente às demandas das instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculadas à estrutura da Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital – COMETRA, deste Departamento Estadual de

Trânsito de Rondônia – DETRAN/RO, contribuindo para o fortalecimento da infraestrutura pública e a melhoria das condições de trabalho dos servidores.

10. DA SINGULARIDADE DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO PELA ADMINISTRAÇÃO

10.1. Trata-se de imóvel localizado Lote de terras urbano matrícula nº 78.374 do cartório do 1º ofício de registro de imóveis de Porto Velho-RO, situado na Quadra nº 037, Setor nº 16, à Avenida Mamoré, 2915, Bairro Três Marias, situado na Cidade de Porto Velho-RO, esquina com a rua Vitor de Abreu, próximo a rua Benedito Inocêncio. Área: 1.671,0000m² (Um Mil, Seiscentos e Setenta e Um Metros Quadrados) medindo o lote 21,00 + 4,24m de frente; 21,00+4,24m de fundos; 64,00m do lado direito; e 70,00m do lado esquerdo e área construída de 744,80m², conforme indicado no resultado do **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/2025/COMETRA (0057151377)**, que se destaca pelas seguintes características únicas que justificam sua escolha por inexigibilidade de licitação, conforme preceitua o inciso V e § 5ª do art. 74 da Lei nº 14.133/2021:

10.1.1. Localização estratégica:

10.1.1.1. O imóvel está situado na região leste do município de Porto Velho, em área de fácil acesso e próxima a diversos serviços públicos e privados. Encontra-se dentro do quadrilátero formado pelas Avenidas Mamoré, Amazonas, José Amador dos Reis e Rua Plácido de Castro (ID 0054634135), mantendo a regionalização do atendimento já estabelecida pelo Posto Avançado da Zona Leste.

10.1.1.2. A locação na Avenida Mamoré, nº 2929, representa um benefício estratégico relevante para o DETRAN/RO e para a comunidade local, por estar em via de grande fluxo, em região comercial consolidada e de fácil acesso. Tal posicionamento favorece a prestação direta de serviços essenciais, ampliando a capilaridade e acessibilidade dos atendimentos à população.

10.1.2. Características físicas e funcionais:

10.1.2.1. Tamanho e layout: Conforme o Programa de Necessidades (ID 0054634138), é necessária a locação de imóvel com área construída de aproximadamente 1.000,00 m², com estacionamento interno para ao menos 2 veículos oficiais, vagas para pessoas com deficiência (PCD) e área de vistoria com 3 boxes para veículos.

10.1.2.2. Condições do imóvel: A edificação deve estar em bom estado de conservação, preferencialmente com reformas recentes, garantindo segurança e funcionalidade para os servidores e usuários.

10.1.3. Flexibilidade e adaptabilidade:

10.1.3.1. Conforme registrado no Relatório de Avaliação (ID 0061057512), embora o imóvel ofertado não atenda integralmente às exigências de infraestrutura e funcionalidade no momento da análise, a empresa proponente manifestou compromisso formal em realizar as adequações necessárias, conforme carta proposta apresentada.

10.1.3.2. As intervenções técnicas requeridas, descritas individualmente no relatório, são plenamente exequíveis e podem ser concluídas no prazo de até quatro (4) meses, conforme previsto no edital. A formalização do compromisso de execução, acompanhada dos documentos comprobatórios exigidos (projetos, declarações, memoriais descritivos, laudos técnicos, entre outros), contribui para a mitigação dos riscos operacionais e contratuais, assegurando a viabilidade da contratação.

10.1.4. Economia e relação custo-benefício:

10.1.4.1. A proposta de locação apresentada pela representante do imóvel situado na Quadra número trinta e sete, Setor número dezesseis, Avenida Mamoré, número dois mil novecentos e quinze, Bairro Três Marias, esquina com a Rua Vitor de Abreu e próximo à Rua Benedito Inocêncio, no município de Porto Velho/RO, foi formalizada sob o ID 0064857935, contemplando três opções de prazo contratual:

10.1.4.2. Trinta e seis meses: valor mensal de quarenta e cinco mil reais;

10.1.4.3. Quarenta e oito meses: valor mensal de trinta e três mil, setecentos e cinquenta reais;

10.1.4.4. Sessenta meses: valor mensal de vinte e sete mil e quinhentos reais.

10.1.4.5. Conforme o Laudo de Avaliação Mercadológica, os valores ofertados encontram-

se compatíveis com os preços praticados no mercado local, não ultrapassando o teto estimado de vinte e nove mil, quarenta reais e sessenta e quatro centavos, o que reforça a vantajosidade econômica da contratação.

10.1.4.6. Diante das complexidades do mercado imobiliário, especialmente quanto à alta demanda por imóveis com características singulares, à fixação de preços e à escassez de opções compatíveis com os requisitos técnicos e operacionais exigidos, a proposta apresentada demonstra-se adequada e vantajosa para a Administração Pública, sobretudo em caráter plurianual.

10.1.4.7. Além da compatibilidade financeira, outras vantagens econômicas podem ser destacadas:

a) **Estabilidade e previsibilidade contratual:** A celebração de contrato de longo prazo proporciona estabilidade institucional, evitando renegociações frequentes e assegurando a continuidade das operações administrativas em local fixo e adequado.

b) **Condições contratuais favoráveis:** A Administração pode negociar cláusulas benéficas, como a inclusão de melhorias estruturais, manutenção predial, ou até mesmo períodos de carência no pagamento, o que contribui para a eficiência da gestão patrimonial.

c) **Redução de custos operacionais:** A locação por prazo estendido evita gastos recorrentes com mudanças, como transporte de mobiliário, reinstalação de infraestrutura e adaptação de novos espaços, gerando economia direta e indireta.

d) **Valorização patrimonial:** A possibilidade de pactuar reajustes equilibrados e vinculados à valorização do imóvel permite à Administração prevenir aumentos abruptos, garantindo previsibilidade orçamentária.

e) **e Fortalecimento da relação com o locador:** Contratos duradouros favorecem o relacionamento institucional, promovendo cooperação, flexibilidade e agilidade na resolução de demandas operacionais e contratuais.

10.1.4.8. Dessa forma, sob o prisma da economicidade e da relação custo-benefício, a contratação direta do imóvel em questão revela-se tecnicamente justificável, legalmente amparada e financeiramente vantajosa, atendendo aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse público, conforme previsto no art. 106, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

11. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

11.1. Inicialmente, é necessário mencionar que a licitação é o meio pelo qual a Administração Pública dispõe para contratação com terceiros para suprir suas necessidades. Sobre isso, a Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inc. XXI estabelece que:

"ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações." (BRASIL, 1988).

11.2. Ao conceituar sobre o tema licitações, o Professor Rony Charles, discorre da seguinte maneira:

"Licitação é o procedimento prévio de seleção por meio do qual a Administração, mediante critérios previamente estabelecidos, isonômicos, abertos ao público e fomentadores da competitividade, busca escolher a melhor alternativa para a celebração de um contrato. (TORRES, Rony Charles Lopes e NETO, Fernando Ferreira Baltasar. Sinopses para Concursos - V. 9 - Direito Administrativo. 13ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2023, p. 279)."

11.3. Atualmente no Ordenamento Pátrio, as licitações públicas são regidas pela Lei nº 14.133/2021. Já no âmbito do Estado de Rondônia, o Instrumento Normativo que regulamenta a aplicação da Lei de Licitações e Contratos, é o Decreto Estadual nº 28.874/2024.

11.4. Especificamente no que se refere à locação de imóveis, a nova Lei de Licitações, nos termos do seu art. 51, estabelece que a contratação para atender a administração pública, como regra, deve ser precedida de licitação, que deverá incluir a avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, os custos de adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos. Veja o que dispõe esse

artigo da Lei:

"Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, 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." (BRASIL, 2021)

11.5. A despeito da regra geral estabelecida, o legislador, no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, previu a inexigibilidade de licitação para os casos de locação pela Administração Pública, de imóveis cujas características de instalações e de localização condicionem sua escolha, inviabilizando a competição. Observe:

*"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." (BRASIL, 2021)*

11.6. Do mesmo modo e no mesmo sentido, o Decreto Estadual 28.874/2024, em seu artigo 170, também prevê a locação de imóveis mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Veja o que diz o mencionado dispositivo legal:

"Art. 170. A aquisição ou locação de imóveis por parte do Estado deve se dar mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021." (BRASIL, 2021)

11.7. Quanto à inexigibilidade de licitação, essa é a lição da Ilustríssima professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

"Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável. (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 27. ed. São Paulo: Atlas, 2014)."

11.8. Nesse diapasão, Marçal Justen Filho enfatiza que:

"A modalidade mais evidente de inviabilidade de competição é aquela derivada da ausência de alternativas para a Administração Pública. Se existe apenas um único produto em condições de atender à necessidade estatal, não há sentido em realizar licitação. Seria um desperdício de tempo realizar a licitação. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014)."

11.9. Convém ainda destacar o que preceitua o § 5º, do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece alguns requisitos rigorosos que devem ser observados nos casos de contratação que se enquadre no inc. V do mesmo artigo. É o que diz:

"(...)

§ 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." (BRASIL, 2021)

11.10. No diz respeito ao caso concreto, conforme acima mencionado e amplamente fundamentado em documentos anexos ao processo, ficou evidenciado que a administração, especialmente em razão de não existir outro imóvel público, buscou junto à iniciativa privada, imóvel para a locação temporária a fim de suprir suas necessidades. Na pesquisa de mercado por um imóvel, o DETRANRO levou em consideração características e peculiaridades específicas que efetivamente fossem capazes atender o interesse público de forma rápida, eficiente e econômica.

11.11. Nesse sentido, a localização estratégica, as características físicas e funcionais, a flexibilidade e adaptabilidade, a economia e a relação custo-benefício, são aspectos que podem constituir a singularidade do imóvel pretendido pelos entes públicos nos termos das normas vigentes no ordenamento pátrio. Essas características previamente encampadas, são fundamentais para justificar a contratação direta, assegurando que a escolha do imóvel é a melhor opção disponível para atender às necessidades específicas e únicas da Administração Pública de maneira eficiente, eficaz e econômica.

11.12. Outro aspecto que deve ser observado é que a singularidade do imóvel deve evidenciar "vantagem", especialmente quanto aos benefícios objetivos e mensuráveis que a Administração Pública obtém ao optar pela contratação direta de um imóvel específico por inexigibilidade de licitação. Essa vantagem deve ser claramente demonstrada e justificada, evidenciando que a escolha do imóvel traz resultados mais eficientes, econômicos ou operacionais para o atendimento das necessidades públicas, em comparação com outras opções disponíveis.

11.13. Ainda no que se refere a vantagem da contratação para a Administração, devem ser observados o que dispõe o art. 106, inciso I da Lei 14.133/2021, que diz:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual; (BRASIL, 2021)

11.14. Sobre isso, o legislador previu que nos casos em que a Administração Pública decida celebrar contratos para a prestação de serviços com prazo de até 5 (cinco) anos, inclusive os contratos relacionados a aluguéis de imóveis, deverá para tanto, atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual.

11.15. Isso se deve, ao menos em tese, ao fato de que contratos com períodos mais longos tendem a gerar propostas com valores mais atrativos em detrimento das propostas para contratos curtos, principalmente porque oferecem maior previsibilidade para o contratado, o que, por sua vez, lhe permitirá planejar melhor e mais adequadamente suas atividades, garantindo melhores condições de lucratividade.

11.16. No ponto central, nos casos em que a Administração decida contratar serviços com prazos de até 5 (cinco) anos conforme previsto no Ordenamento Jurídico, o interesse público pode ser beneficiado mais facilmente por vantagens como:

11.16.1. **Economias de escala:** Contratos maiores ou de longo prazo podem resultar em descontos por volume.

11.16.2. **Concorrência:** Setores com alta concorrência tendem a oferecer melhores preços e condições.

11.16.3. **Tecnologia e inovação:** Contratos com empresas de tecnologia podem incluir atualizações contínuas e suporte técnico, agregando valor ao serviço prestado.

11.17. Já no que se refere a locação de imóveis, encontrar essa vantagem pode ser desafiador devido à natureza específica do mercado imobiliário, onde a redução de preços não é tão flexível quanto em outros setores. Reduzir o preço em contratos de locação de imóveis é complicado por vários motivos:

11.17.1. **Valor de mercado:** Os preços dos imóveis são geralmente fixados de acordo com o mercado imobiliário local e a qualidade do imóvel. Negociações que envolvem descontos significativos podem ser limitadas pelo valor de mercado.

11.17.2. **Custos fixos:** Proprietários de imóveis possuem custos fixos, como manutenção, impostos, e despesas operacionais, que dificultam a flexibilização dos preços.

11.17.3. **Oferta e demanda:** Em áreas onde há alta demanda por imóveis, os proprietários têm menos incentivo para reduzir os preços, pois podem facilmente encontrar outros locatários dispostos a pagar o valor pedido.

11.18. Entretanto, as vantagens econômicas de contratações feitas pela Administração nos termos do art. 106, inciso I da Lei 14.133/2021, ao menos em tese, não se resumem a descontos nos valores a serem pagos. Nesse sentido, Leandro Sarai, Organizador do Tratado da Nova Lei de Licitações e Contratos, por meio dos seus autores, discorrem da seguinte forma:

Decerto, uma contratação por prazos maiores enseja maior garantia para o contratado, que terá maior tempo para amortizar seus investimentos e auferir seu legítimo lucro. Maior diluição de custos fixos permite preços menores, além de potencial aumento da competitividade, diante do maior tempo para gerir riscos do negócio.

Entretanto, pode-se pensar em outros tipos de vantagens que uma contratação mais longa pode ensejar, a exemplo de vantagens administrativas, consistentes na evitação de ocupar suas não raro exíguas equipes com os procedimentos anuais de renovação de um sem número de contratos; ou

vantagens técnicas, na medida em que um prazo maior estimularia a manutenção de profissionais por mais tempo na execução dos serviços contratados, que adquirem maior experiência e, por conseguinte, podem executar com mais eficiência suas atividades.

É certo que esses tipos de vantagens culminam por trazer um benefício econômico para a Administração, ao reduzir custos administrativos ou aumentar a produtividade sem aumento de custo. Desse modo, entendemos possível a interpretação ampliada do conceito de “maior vantagem econômica” quando forem tecnicamente demonstradas vantagens de outras ordens, sempre que conduzam a um maior benefício econômico, ainda que indiretamente obtido. (SARAI, Leandro. Tratado da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei 14133/21 Comentada por Advogados Públicos/ Organizado por Leandro Sarai. 4. ed. São Paulo: JusPodivm, 2024.

11.19. Portanto, com base nas informações apresentadas nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, conclui-se, pela viabilidade da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, do imóvel descrito no item 7 do Estudo Técnico Preliminar sob o Estudo Técnico Preliminar (ID 0065419576), localizado na Quadra nº 037, Setor nº 16, à Avenida Mamoré, nº 2915, Bairro Três Marias, na cidade de Porto Velho/RO

11.20. Assim, a contratação direta é a solução mais eficiente e adequada para garantir a segurança, operacionalidade e continuidade dos serviços públicos prestados pelo Departamento Estadual de Trânsito-DETRAN/RO em conformidade com o previsto na legislação vigente.

12. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

12.1. O imóvel está localizado na Quadra nº 037, Setor nº 16, à Avenida Mamoré, nº 2915, Bairro Três Marias, na cidade de Porto Velho/RO.

12.2. Para o recebimento do objeto deverão ser observado o artigo 140, inciso I, da Lei 14.133/2021, onde:

12.3. O objeto será recebido PROVISORIAMENTE, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo;

12.4. O objeto será recebido DEFINITIVAMENTE no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado.

12.5. A comissão de recebimento definitivo deverá, em conjunto com o locador, confeccionar o laudo de vistoria no ato do recebimento do imóvel, assinando as partes o documento;

12.6. O objeto poderá ser rejeitado, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser executado, nos padrões definidos neste Termo, no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da notificação do locatário, às custas, sem prejuízo da aplicação de penalidades;

12.7. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato;

12.8. O objeto deverá ser atender rigorosamente as especificações estabelecidas neste Termo de Referência e seus Anexos, sendo que a inobservância desta condição implicará recusa formal, com a aplicação das penalidades contratuais;

12.9. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente de solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

12.10. A comissão de recebimento definitivo deverá, em conjunto com o locador, confeccionar o laudo de vistoria no ato da devolução do imóvel, assinando as partes o documento;

13. DA GARANTIA

13.1. A garantia de natureza técnica ou de prestação de serviço não se aplica ao objeto principal desta contratação, uma vez que trata-se de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação; assim, não se exige garantia de execução típica de contratos de prestação de serviços ou de obras vinculada à locação.

13.2. Entretanto, permanecem obrigatórias as responsabilidades do locador previstas

contratualmente: entrega do imóvel nas condições acordadas, manutenção das características de habitabilidade, segurança e acessibilidade, regularidade documental e reparo de vícios ou defeitos que comprometam o uso pela Administração. Caso sejam contratados serviços acessórios (adaptações, reformas ou instalações) associados ao contrato de locação, estes deverão ser objeto de garantia técnica específica, com prazo mínimo a ser definido em cláusula própria do contrato e com prazos de atendimento e correção compatíveis com a criticidade da intervenção, além de previsão de penalidades e mecanismos de aferição de conformidade.

14. DA ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL

14.1. O valor para a presente contratação é de R\$ 27.500,00 (Vinte sete mil e quinhentos reais), mensais, totalizando durante os 60 (sessenta) meses, o valor de R \$ R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais). Os parâmetros utilizados para a estimativa da despesa, foi obtida por meio Proposta de Locação sob o (0064857935), bem como do Laudo de Avaliação do Imóvel sob o (ID.0059751867) e (ID0059751867), seguido pela sua Justificativa (ID0061373149) considerando as adaptações que o proprietário executará, confeccionado pela Coordenadoria de Engenharia Civil - CENGECE, em cumprimento ao art. 171, § 1º, inciso II do Decreto nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, veja-se:

"Art. 171.O processo de locação de imóveis deve ser instruído com:
(...)
II - laudo de avaliação prévia do bem, elaborado por engenheiro ou arquiteto dos quadros do Estado, de acordo com as normas técnicas de referência;"

15. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA

15.1. A presente contratação está devidamente inserida no **Plano de Contratações Anual – PCA/2025**, conforme previsto no **Processo Administrativo nº 0010.072060/2024-91**, vinculado ao **item 110 da Portaria nº 44, de 07 de janeiro de 2025 (ID 0056289500)**, e detalhado no **Anexo V14, item 644, do PCA 2025 (ID 0066032814)**.

15.2. A inclusão no PCA atende ao disposto no § 1º do art. 12 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade de planejamento das contratações públicas com base em estudos técnicos e alinhamento às necessidades institucionais. A previsão formal no instrumento de planejamento demonstra que a contratação foi antecipadamente analisada, justificada e compatibilizada com os objetivos estratégicos do DETRAN/RO, especialmente no que tange à modernização da gestão de infrações de trânsito e à transformação digital dos processos de fiscalização.

15.3. Importa destacar que a presente contratação não implicará custos orçamentários diretos ao DETRAN/RO, uma vez que será custeada com recursos provenientes da arrecadação de multas de trânsito, conforme autorizado pelo art. 320 do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) e regulamentado pelas Resoluções do CONTRAN, que permitem a aplicação desses recursos em ações de fiscalização, educação e engenharia de tráfego.

15.4. Dessa forma, a contratação está plenamente compatível com o planejamento institucional, com a legislação vigente e com os princípios da eficiência, economicidade e responsabilidade fiscal, reforçando o compromisso do DETRAN/RO com a boa governança e a transparência na gestão pública.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A referida contratação, encontra previsão no Plano de Contratações Anual 2025, registrado no item 99 da Portaria nº 44 de 07 de janeiro de 2025 (ID 0056289500) do Processo Administrativo 0010.072060/2024-91.

Nos presentes autos há a informação de Dotação Orçamentária, constando nesta que a pretendida despesa pode ser programada conforme quadro, o qual replicamos abaixo:

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA	CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA
Unidade Orçamentária	15020 – DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO
Função	06 – SEGURANÇA PÚBLICA
Subfunção	122 – ADMINISTRAÇÃO GERAL
Programa	1015 – GESTÃO ADMINISTRATIVA DO PODER EXECUTIVO

Ação	2281 - CONSERVAR BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
Fonte de Recursos	1.7530 - RECURSOS PROVENIENTES DE TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

17. RESERVA DE COTA 25% OU EXCLUSIVIDADE ME/EPP

17.1. A justificativa para a **não aplicação da reserva de cota de 25% ou da exclusividade para Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP)**, conforme previsto nos artigos 72 a 75 da **Lei nº 14.133/2021**, decorre da **natureza jurídica do processo de contratação**, que será realizado por **inexigibilidade de licitação**, e da **característica de lote único** do objeto.

17.2. Nos termos do **art. 74 da Lei nº 14.133/2021**, as regras de reserva de mercado e exclusividade para ME/EPP aplicam-se às contratações realizadas por meio de licitação, especialmente nas modalidades que permitem competição entre fornecedores. No caso em questão, trata-se de **locação de imóvel específico**, cuja contratação direta está amparada pelo **art. 74, inciso III da Lei nº 14.133/2021**, por se tratar de situação de **inexigibilidade decorrente da inviabilidade de competição**, uma vez que o imóvel atende requisitos técnicos e de localização que não são replicáveis por múltiplos fornecedores.

17.3. Adicionalmente, o objeto está estruturado em **lote único**, sem possibilidade de fracionamento ou divisão em partes que permitam reserva de percentual para ME/EPP, conforme previsto no **§1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021**. A contratação visa atender a uma demanda específica e indivisível — a instalação do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho — o que reforça a impossibilidade de aplicar reserva de cota ou exclusividade sem comprometer a funcionalidade e a economicidade da solução.

17.4. Portanto, a **não aplicação da reserva de cota de 25% ou da exclusividade para ME/EPP** está devidamente justificada pela **inviabilidade de competição**, pela **singularidade do objeto**, e pela **estruturação em lote único**, em conformidade com os dispositivos legais mencionados e com os princípios da legalidade, eficiência e interesse público.

18. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

18.1. A contratação direta está fundamentada no art. 74, V da Lei nº 14.133, de 2021, os quais dispõem que:

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

18.3. [...]

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.

18.4. Da Justificativa da Inexigibilidade de Licitação

18.5. Inicialmente, é necessário mencionar que a licitação é o meio pelo qual a Administração Pública dispõe para contratação com terceiros para suprir suas necessidades. Sobre isso, a Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inc. XXI estabelece que:

"ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações." (BRASIL, 1988).

18.6. Ao conceituar sobre o tema licitações, o Professor Rony Charles, discorre da seguinte

maneira:

"Licitação é o procedimento prévio de seleção por meio do qual a Administração, mediante critérios previamente estabelecidos, isonômicos, abertos ao público e fomentadores da competitividade, busca escolher a melhor alternativa para a celebração de um contrato. (TORRES, Rony Charles Lopes e NETO, Fernando Ferreira Baltasar. Sinopses para Concursos - V. 9 - Direito Administrativo. 13ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2023, p. 279)."

18.7. Atualmente no Ordenamento Pátrio, as licitações públicas são regidas pela Lei nº 14.133/2021. Já no âmbito do Estado de Rondônia, o Instrumento Normativo que regulamenta a aplicação da Lei de Licitações e Contratos, é o Decreto Estadual nº 28.874/2024.

18.8. Especificamente no que se refere à locação de imóveis, a nova Lei de Licitações, nos termos do seu art. 51, estabelece que a contratação para atender a administração pública, como regra, deve ser precedida de licitação, que deverá incluir a avaliação prévia do bem, seu estado de conservação, os custos de adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos. Veja o que dispõe esse artigo da Lei:

"Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, 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." (BRASIL, 2021)

18.9. Apesar da regra geral estabelecida, o legislador, no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, previu a inexigibilidade de licitação para os casos de locação pela Administração Pública, de imóveis cujas características de instalações e de localização condicionem sua escolha, inviabilizando a competição. Observe:

*"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." (BRASIL, 2021)*

18.10. Do mesmo modo e no mesmo sentido, o Decreto Estadual 28.874/2024, em seu artigo 170, também prevê a locação de imóveis mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Veja o que diz o mencionado dispositivo legal:

"Art. 170. A aquisição ou locação de imóveis por parte do Estado deve se dar mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021." (BRASIL, 2021)

18.11. Quanto à inexigibilidade de licitação, essa é a lição da Ilustríssima professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

"Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável. (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 27. ed. São Paulo: Atlas, 2014)."

18.12. Nesse diapasão, Marçal Justen Filho enfatiza que:

"A modalidade mais evidente de inviabilidade de competição é aquela derivada da ausência de alternativas para a Administração Pública. Se existe apenas um único produto em condições de atender à necessidade estatal, não há sentido em realizar licitação. Seria um desperdício de tempo realizar a licitação. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014)."

18.13. Convém ainda destacar o que preceitua o § 5º, do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece alguns requisitos rigorosos que devem ser observados nos casos de contratação que se enquadre no inc. V do mesmo artigo. É o que diz:

"(...)"

§ 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." (BRASIL, 2021)

18.14. No diz respeito ao caso concreto, conforme acima mencionado e amplamente fundamentado em documentos anexos ao processo, ficou evidenciado que a administração, especialmente em razão de não existir outro imóvel público, buscou junto à iniciativa privada, imóvel para a locação temporária a fim de suprir suas necessidades. Na pesquisa de mercado por um imóvel, o DETRANRO levou em consideração características e peculiaridades específicas que efetivamente fossem capazes atender o interesse público de forma rápida, eficiente e econômica.

18.15. Nesse sentido, a localização estratégica, as características físicas e funcionais, a flexibilidade e adaptabilidade, a economia e a relação custo-benefício, são aspectos que podem constituir a singularidade do imóvel pretendido pelos entes públicos nos termos das normas vigentes no ordenamento pátrio. Essas características previamente encampadas, são fundamentais para justificar a contratação direta, assegurando que a escolha do imóvel é a melhor opção disponível para atender às necessidades específicas e únicas da Administração Pública de maneira eficiente, eficaz e econômica.

18.16. Outro aspecto que deve ser observado é que a singularidade do imóvel deve evidenciar "vantagem", especialmente quanto aos benefícios objetivos e mensuráveis que a Administração Pública obtém ao optar pela contratação direta de um imóvel específico por inexigibilidade de licitação. Essa vantagem deve ser claramente demonstrada e justificada, evidenciando que a escolha do imóvel traz resultados mais eficientes, econômicos ou operacionais para o atendimento das necessidades públicas, em comparação com outras opções disponíveis.

18.17. Ainda no que se refere a vantagem da contratação para a Administração, devem ser observados o que dispõe o art. 106, inciso I da Lei 14.133/2021, que diz:

Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual; (BRASIL, 2021)

18.18. Sobre isso, o legislador previu que nos casos em que a Administração Pública decida celebrar contratos para a prestação de serviços com prazo de até 5 (cinco) anos, inclusive os contratos relacionados a aluguéis de imóveis, deverá para tanto, atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual.

18.19. Isso se deve, ao menos em tese, ao fato de que contratos com períodos mais longos tendem a gerar propostas com valores mais atrativos em detrimento das propostas para contratos curtos, principalmente porque oferecem maior previsibilidade para o contratado, o que, por sua vez, lhe permitirá planejar melhor e mais adequadamente suas atividades, garantindo melhores condições de lucratividade.

18.20. No ponto central, nos casos em que a Administração decida contratar serviços com prazos de até 5 (cinco) anos conforme previsto no Ordenamento Jurídico, o interesse público pode ser beneficiado mais facilmente por vantagens como:

- a) **Economias de escala:** Contratos maiores ou de longo prazo podem resultar em descontos por volume.
- b) **Concorrência:** Setores com alta concorrência tendem a oferecer melhores preços e condições.
- c) **Tecnologia e inovação:** Contratos com empresas de tecnologia podem incluir atualizações contínuas e suporte técnico, agregando valor ao serviço prestado.

18.21. Já no que se refere a locação de imóveis, encontrar essa vantagem pode ser desafiador devido à natureza específica do mercado imobiliário, onde a redução de preços não é tão flexível quanto em outros setores. Reduzir o preço em contratos de locação de imóveis é complicado por vários motivos:

- a) **Valor de mercado:** Os preços dos imóveis são geralmente fixados de acordo com o mercado imobiliário local e a qualidade do imóvel. Negociações que envolvem descontos significativos podem ser limitadas pelo valor de mercado.
- b) **Custos fixos:** Proprietários de imóveis possuem custos fixos, como manutenção, impostos, e despesas operacionais, que dificultam a flexibilização dos preços.
- c) **Oferta e demanda:** Em áreas onde há alta demanda por imóveis, os proprietários têm menos incentivo para reduzir os preços, pois podem facilmente encontrar outros

locatários dispostos a pagar o valor pedido.

18.22. Entretanto, as vantagens econômicas de contratações feitas pela Administração nos termos do art. 106, inciso I da Lei 14.133/2021, ao menos em tese, não se resumem a descontos nos valores a serem pagos. Nesse sentido, Leandro Sarai, Organizador do Tratado da Nova Lei de Licitações e Contratos, por meio dos seus autores, discorrem da seguinte forma:

Decerto, uma contratação por prazos maiores enseja maior garantia para o contratado, que terá maior tempo para amortizar seus investimentos e auferir seu legítimo lucro. Maior diluição de custos fixos permite preços menores, além de potencial aumento da competitividade, diante do maior tempo para gerir riscos do negócio.

Entretanto, pode-se pensar em outros tipos de vantagens que uma contratação mais longa pode ensejar, a exemplo de vantagens administrativas, consistentes na evitação de ocupar suas não raro exíguas equipes com os procedimentos anuais de renovação de um sem número de contratos; ou vantagens técnicas, na medida em que um prazo maior estimularia a manutenção de profissionais por mais tempo na execução dos serviços contratados, que adquirem maior experiência e, por conseguinte, podem executar com mais eficiência suas atividades.

É certo que esses tipos de vantagens culminam por trazer um benefício econômico para a Administração, ao reduzir custos administrativos ou aumentar a produtividade sem aumento de custo. Desse modo, entendemos possível a interpretação ampliada do conceito de “maior vantagem econômica” quando forem tecnicamente demonstradas vantagens de outras ordens, sempre que conduzam a um maior benefício econômico, ainda que indiretamente obtido. (SARAI, Leandro. Tratado da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei 14133/21 Comentada por Advogados Públicos/ Organizado por Leandro Sarai. 4. ed. São Paulo: JusPodivm, 2024.

18.23. Portanto, a modalidade de licitação é inexigível, o critério de julgamento é inaplicável e o modo de disputa não se configura, em razão da singularidade do imóvel, da inexistência de alternativas equivalentes e da vantagem objetiva para a Administração Pública, conforme amplamente demonstrado nos autos do processo.

19. PRAZO DE VALIDADE, CONDIÇÕES DA PROPOSTA E A EXIGÊNCIA DE AMOSTRA, QUANDO FOR O CASO (INC. XIV)

19.1. A proposta comercial apresentada pela Incoeste Construções e Empreendimentos Ltda – EPP, referente à locação do imóvel destinado abrigar as instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, deverá observar as seguintes condições mínimas de validade e formalização:

19.2. Prazo de validade da proposta: mínimo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de sua apresentação formal, conforme prática usual de mercado e em conformidade com o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133/2021, que admite a fixação de prazos compatíveis com a complexidade do objeto e os riscos envolvidos na contratação.

19.3. Condições comerciais: a proposta deverá conter, de forma clara e objetiva:

19.4. Valor mensal da locação, compatível com o Laudo de Avaliação Mercadológica (ID SEI nº 0063289805);

19.5. O imóvel será entregue com instalações elétricas, lógica (rede), água e esgoto prontas. Não incluso ar condicionado.

19.6. Descrição da Área construída:

19.7. a. Área de atendimento = 201,30 m²;

19.8. b. Banheiro masculino na área de atendimento usuários = 5,00m²;

19.9. c. Banheiro feminino na área de atendimento usuários = 5,00m²;

19.10. d. Banheiro PCD na área de atendimento usuários = 3,60m²;

19.11. e. Sala empresa terceirizadas = 26,36m²; f. Sala chefe do posto = 26,91m²;

19.12. g. Sala chefe de divisão de serviços de habilitação = 16,64m² Sala chefe de divisão de serviços de veículos = 16,64m²

19.13. i. Sala comissão de leilões = 25,21m²;

- 19.14. j. Sala gerencia de leilões = 31,63m²;
- 19.15. k. Sala de arquivos e processos = 86,45m²;
- 19.16. l. Auditório = 75,36m²;
- 19.17. m. Copa/cozinha = 14,75m²;
- 19.18. n. Almoxarifado = 10,72m²;
- 19.19. o. Sala rack/on-line = 9,15m²
- 19.20. p. Banheiro masculino servidores = 10,47m²
- 19.21. q. Banheiro feminino servidores = 8,50m²;
- 19.22. r. Banheiro PCD servidores = 2,50m²;
- 19.23. s. Área de vistoria = 77,00m²;
- 19.24. t. Banheiro PCD na vistoria = 3,00m²
- 19.25. u. Guarita = 8,45m²
- 19.26. Inclusão ou exclusão de encargos acessórios, como taxa condominial, IPTU, seguro e manutenção predial, com detalhamento de responsabilidades;
- 19.27. Condições de reajuste, periodicidade e índice aplicável, conforme legislação vigente;
- 19.28. Declaração de disponibilidade imediata do imóvel para vistoria, adequações e início das atividades.
- 19.29. Forma de apresentação: a proposta deverá ser assinada por representante legal da empresa proponente, acompanhada de documentos que comprovem a titularidade ou autorização de uso do imóvel, bem como a regularidade jurídica e fiscal da empresa locadora.
- 19.30. A observância dessas condições é essencial para garantir a segurança jurídica, a transparência e a vantajosidade da contratação, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, que regem as contratações públicas.

20. DA HABILITAÇÃO

20.1. Quanto à forma de seleção, o fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de contratação direta via **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, fundamentada no artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021.

20.2. Habilitação jurídica:

20.2.1. Registro comercial, Ato constitutivo, estatuto ou contrato social, a depender da natureza da pessoa jurídica, acompanhado da comprovação da legitimidade do seu representante legal, para contrair obrigações em nome da entidade;

20.2.2. Cédula de identidade e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF); e

20.2.3. Documentação hábil a comprovar a legitimidade do titular do bem para formalizar a locação do imóvel;

20.3. Habilitação fiscal, social e trabalhista:

20.3.1. 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;

20.3.2. Regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

20.3.3. Regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

20.3.4. Regularidade perante a Justiça do Trabalho;

20.3.5. Declaração de que atende o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, ou seja, de que não possui em seu quadro, funcionários menores de dezoito anos que exerçam trabalho

noturno, perigoso ou insalubre, bem como não possui nenhum funcionário menor de dezesesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos.

20.4. Justificativa para Dispensa de Qualificação Técnica-Profissional e Operacional

20.4.1. Nos termos do §3º do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, a exigência de atestados de capacidade técnico-profissional e técnico-operacional poderá ser substituída, a critério da Administração, por outra prova de que o profissional ou a empresa possui conhecimento técnico e experiência prática na execução de serviço de características semelhantes, desde que essa substituição esteja prevista em regulamento. Contudo, no caso específico de locação de imóvel, não se trata de uma contratação de obra ou serviço de engenharia, tampouco de prestação de serviço técnico especializado. Trata-se de uma contratação de natureza passiva, em que o objeto é a disponibilização de um bem imóvel para uso da Administração, não exigindo, portanto, a demonstração de capacidade técnica para sua execução.

20.4.2. A locação de imóvel no formato pleiteado não envolve execução de atividade técnica ou operacional, mas sim a verificação de condições físicas, localização, acessibilidade, segurança e adequação do imóvel às necessidades da Administração. Tais requisitos são aferíveis por meio de vistoria técnica, laudos de avaliação elaborados pelos técnicos designados e documentação imobiliária, e não por meio de atestados de capacidade técnica.

20.4.3. Dessa forma, a exigência de atestado de capacidade técnica para a locação de imóvel não se mostra pertinente nem proporcional, ficando dispensada a sua apresentação com fundamento no §3º do art. 67 da Lei nº 14.133/2021, em consonância com os princípios da razoabilidade, economicidade e eficiência que regem a Administração Pública.

21. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

21.1. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

21.2. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

21.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput)

21.4. O fiscal do contrato anotará 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, art. 117, §1º).

21.5. 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).

21.6. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

21.7. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

21.8. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120)

21.9. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

21.10. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

21.11. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito

sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

21.12. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

21.13. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

21.14. **Do instrumento Contratual**

21.14.1. A licitante vencedora será convocada para assinatura do contrato, dentro do prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contado a partir do primeiro dia útil após sua disponibilização no Sistema Eletrônico de Informação - SEI, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

21.14.2. O prazo para a assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, quando solicitado pela licitante vencedora durante o seu transcurso, desde que ocorra motivo justificado e aceito pelo DETRAN/RO.

21.14.3. Por ocasião da assinatura do contrato, verificar-se-á se a licitante vencedora mantém as condições de habilitação.

21.14.4. Os Contratos a serem firmados terão sua vigência durante o período de 1 (um) ano, se a Administração optar por adequar ao prazo da proposta original de 48 meses, desde que o prazo final não ultrapasse a patente de 29/10/2029), a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais períodos, até o limite previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 (Art. 107).

21.14.5. O(s) valor(res) contratado(s) será(rão) fixo(s) e irreajustável(eis) pelo período de 01 (um) ano, de acordo com o art. 2º e seu § 1º, da Lei Federal nº 10.192/2001 - princípio da anualidade que as propostas devem observar, bem como, disposições contidas no Decreto Estadual 25.829/2021.

21.15. **Do reajuste Contratual**

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

21.15.2. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de **12 (doze) meses**, a partir da data de assinatura do contrato;

21.15.3. O valor da locação poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato, mediante análise de realidade do mercado e conforme variação do **IGP-M (FGV)** ou qualquer outro índice vigente mais vantajoso a administração pública.

21.15.4. O reajuste deve se limitar à variação efetiva do valor de mercado, a ser apurada por laudo técnico prévio à concessão do reajustamento, conforme inciso II, § 1º, artigo 172 do Decreto estadual 28.874/2024.

21.15.5. As partes ficam autorizadas a renegociar o índice de reajuste quando o índice inicialmente pactuado apresentar distorções mercadológicas.

21.16. **Dos Acréscimos e Supressões**

21.16.1. A CONTRATADA fica obrigada em 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, nos termos do art. 125 da Lei Federal 14.133/2021.

21.17. **Da Rescisão Contratual**

21.17.1. A rescisão contratual poderá ter lugar de pleno direito se:

21.17.2. Durante a vigência do instrumento de contrato, a empresa CONTRATADA, sustar, interromper, deixar de entregar os itens/produtos solicitados pela CONTRATANTE, de acordo com o entendimento preconizado na Lei Federal 14.133/2021.

21.17.3. Nos casos em que a empresa CONTRATADA receber da CONTRATANTE mais de 2 (duas) advertências formais, comunicando o não cumprimento da entrega dos materiais, sem justa causa,

ou prévia comunicação a administração;

22. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

22.1. Os requisitos necessários ao atendimento da demanda são os seguintes:

- a) **Adequação à legislação brasileira:** O imóvel e a contratação devem estar em conformidade com todas as leis e regulamentações aplicáveis no Brasil;
- b) **Vigência contratual:** A vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogação a critério da Administração;
- c) **Prazo de entrega:** O prazo máximo para a adequação e disponibilidade do imóvel para ocupação será de até 4 meses, contados a partir da assinatura do pré - contrato (ID 0066299324)(, se for o caso;
- d) **Condições de pagamento:** O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, por meio de depósito em conta bancária indicada pelo locador;
- e) **Fiscalização e acompanhamento:** O DETRAN/RO designará uma equipe para fiscalização e acompanhamento do contrato, assegurando o cumprimento de todas as cláusulas e condições estabelecidas;
- f) **Penalidades:** O descumprimento das obrigações contratuais sujeitará o infrator a penalidades, incluindo multas e rescisão contratual, na forma legal, observando o contraditório e a ampla defesa.
- g) **Reajuste de valores:** O aluguel será reajustado anualmente, conforme a variação do IGP-M ou índice equivalente, podendo ser negociado entre as partes, dentro dos parâmetros legais;
- h) **Responsabilidade pelas despesas:** responsabilidade pelas despesas de manutenção do imóvel, como reparos estruturais, elétricos e hidráulicos, será definida pela Lei do Inquilinato nº 8.245/91. As taxas de IPTU/TLP e condomínio, quando aplicáveis, serão de responsabilidade do locatário."
- i) **Condições do imóvel:** O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Posto Avançado 1ª Categoria da Zona Leste- Porto Velho durante a vigência do Contrato; e
- j) **Vistoria inicial e final:** Serão realizadas vistorias no imóvel antes da ocupação e ao término do contrato, a fim de verificar as condições do imóvel e eventuais danos causados.

22.2. **Condições do imóvel:**

22.2.1. O imóvel deverá ser entregue em condições plenas de uso para a finalidade contratada, garantindo infraestrutura física, segurança e habitabilidade necessárias ao funcionamento ininterrupto das atividades do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, vinculado à estrutura da Coordenadoria Metropolitana de Trânsito da Capital – COMETRAN, pertencente ao Departamento Estadual de Trânsito de Rondônia – DETRAN/RO, o local deverá apresentar estrutura elétrica compatível com equipamentos médicos e de informática, condicionamento ambiental eficiente, instalações hidráulicas e sanitárias em perfeito estado, acabamento adequado, pisos e revestimentos em conformidade com normas de acessibilidade, saídas de emergência sinalizadas e conformidade com exigências do corpo de bombeiros e demais órgãos competentes.

22.2.2. As responsabilidades relativas às adaptações serão do Locatário, e cabe ao locador assegurar a disponibilidade de informações técnicas essenciais antes do início das intervenções, tais como plantas baixas, localização de dutos e pontos elétricos, capacidade de carga elétrica e limitações estruturais.

22.2.3. Antes da ocupação definitiva, deverão ser realizadas vistorias técnicas e testes de comissionamento para verificar conformidade das instalações elétricas, de climatização, de rede de dados e de segurança, bem como a adequação às normas de acessibilidade. Eventuais não conformidades deverão

ser sanadas pelo responsável indicado em prazo pactuado, sem ônus para o DETRAN-RO.

22.2.4. Vistoria inicial e final: Serão realizadas vistorias no imóvel antes da ocupação e ao término do contrato, a fim de verificar as condições do imóvel e eventuais danos causados.

22.3. **Requisitos Gerais do Imóvel**

22.3.1. Para tanto, foram definidos os critérios mínimos de seleção, de acordo com as necessidades do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho levando-se em consideração os seguintes parâmetros:

- I - 01 (uma) área para atendimento ao público com aproximadamente 200m², para comportar 15 guichês de atendimento, 1 balcão de informações e capacidade de acomodação para 100 usuários;
- II - 01 (uma) sala para Biometria com aproximadamente 7m² para comportar 1 servidor e um usuário;
- III - 01 (uma) sala para Credenciados com aproximadamente 15 m², para comportar 3 mesas para servidores e acomodação para 03 usuários;
- IV - 04 (quatro) banheiros para usuários, sendo 2 feminino e 2 masculino;
- V - 01 (um) banheiro adaptado para pessoas com deficiência (PCD), para usuários;
- VI - 01 (uma) sala para Chefe do Posto com aproximadamente 15 m², para comportar 3 mesas para servidores e acomodação para 03 usuários;
- VII - 01 (uma) sala para Chefe de Divisão de Serviços de Habilitação com aproximadamente 15m², para comportar 3 mesas para servidores e acomodação para 03 usuários;
- VIII - 01 (uma) sala para Chefe de Divisão de Serviços de Veículos com aproximadamente 15m², para comportar 3 mesas para servidores e acomodação para 03 usuários;
- IX - 01 (um) Auditório com aproximadamente 60m², para comportar 3 mesas para servidores e acomodação para 30 pessoas (aplicar provas teóricas de habilitação);
- X - 01 (uma) sala para Gerência de Leilões com aproximadamente 30m², para comportar 10 mesas para servidores e acomodação para 03 usuários;
- XI - 01 (uma) sala para Comissão de Leilões com aproximadamente 25m², para comportar 6 mesas para servidores e acomodação para 03 usuários;
- XII - 01 (uma) sala para Rack com aproximadamente 8m²;
- XIII - 04 (quatro) banheiros para servidores, sendo 2 feminino e 2 masculino;
- XIV - 01 (um) banheiro adaptado para pessoas com deficiência (PCD), para servidores;
- XV - 01 (uma) sala para Arquivos de Processos com aproximadamente 90m², para comportar 3 mesas para servidores e arquivo deslizante;
- XVI - 01 (uma) Copa com aproximadamente 15m², para comportar 6 pessoas e equipamentos de cozinha;
- XVII - 01 (uma) sala para empresa terceirizada com aproximadamente 10m², para comportar 4 pessoas;
- XVIII - 01 (uma) sala para Almoxarifado com aproximadamente 10m², para acomodar a materiais de limpeza e materiais de consumo;
- XIX - Área coberta para realizar vistoria de veículos com aproximadamente 80m², para comportar 3 box de veículos em vistoria;
- XX - 01 (um) banheiro adaptado para pessoas com deficiência (PCD), na área externa da vistoria;

- XXI - Área de estacionamento para carros e motos com aproximadamente 300m², para comportar 10 vagas para carros e 20 vagas para motos;
- XXII - 01 (uma) Guarita com aproximadamente 8 m², para acomodar a vigilância;
- XXIII - Totalizando área útil aproximada de 700m² e área de terreno aproximada de 1000m².
- XXIV - Equipamentos de monitoramento e combate a incêndio de acordo com as normas;
- XXV - Rede lógica com cabeamento Cat. 6 estruturado, certificada e distribuída em rack's, caso o imóvel possua mais que um andar, distribuir os rack's entre os andares.
- XXVI - Subestação Elétrica de acordo com a capacidade de carga instalada;
- XXVII - Elevador predial com acessibilidade, caso o imóvel possua mais que um andar;
- XXVIII
- Divisórias meia altura com vidro na parte superior para salas de trabalho conforme layout a ser aprovado na planta baixa;
- XXIX - Divisórias piso-teto para salas de reunião, auditório, copas, depósito e áreas semelhantes conforme layout a ser aprovado na planta baixa;
- XXX - Sistemas de climatização por aparelhos piso-teto ou tipo Split, observando a capacidade de pessoas e equipamentos; (
- XXXI - Mobiliário de escritório em geral (mesas, cadeiras, armários, gaveteiros, guichê e outros) conforme layout a ser aprovado na planta baixa;

22.4. **Requisitos de Localização e Logística**

22.4.1. O imóvel deverá estar localizado na região da Zona Leste de Porto Velho, com acessibilidade e fácil acesso, entre a Avenida Mamoré, Avenida Amazonas, Rua Mané Garrinha e Rua Plácido de Castro, facilitando assim o acesso aos moradores de todos os bairros adjacentes.

22.5. **Requisitos Administrativos e Contratuais**

22.5.1. O imóvel deve estar **devidamente regularizado** perante os órgãos municipais e estaduais (habite-se, matrícula atualizada e certidões negativas);

22.5.2. Apresentação de **laudo técnico de vistoria** comprovando a segurança estrutural e as condições de uso;

22.5.3. Possibilidade de **adaptação do imóvel às necessidades específicas do DETRAN/RO**, mediante prévia autorização e sem ônus excessivo;

22.5.4. O contrato deverá prever **prazo de 60 (sessenta) meses**.

22.6. **Requisitos funcionais e estruturais da demanda**

22.6.1. Área e layout compatíveis .

22.6.2. Infraestrutura técnica: alimentação elétrica redundante, cabeamento estruturado, link de internet dedicado, climatização adequada, sistemas de CFTV e controle de acesso integráveis.

22.6.3. Acessibilidade plena (percursos, sanitários, sinalização tátil e visual) e condições de segurança (saídas de emergência, conformidade com corpo de bombeiros).

22.6.4. Disponibilidade para adaptações de layout e obras de adequação imediatas após assinatura contratual, com cronograma e responsabilidades claramente definidos.

23. **DAS OBRIGAÇÕES**

23.1. **Do Locatário**

23.1.1. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

23.1.2. Responsabilizar-se pela conservação e manutenção do bem imóvel alugado, entregando-o à

locadora nas condições em que recebeu o mesmo, salvo as deteriorações de uso normal;

23.1.3. Restituir o imóvel ao locador, finda locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, atestado em laudo de vistoria a ser realizado no ato do recebimento e da devolução do imóvel, que poderá ser feita mediante pagamento de indenização substitutiva referente ao custo necessário, para que o imóvel seja devolvido nas mesmas condições de quando recebido.

23.1.4. Levar ao conhecimento do locador o surgimento de dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;

23.1.5. Confeccionar o laudo de vistoria, em conjunto com o locador, no ato do recebimento do imóvel, antes de ocupá-lo, registrando por escrito todas as circunstâncias do estado do imóvel, assinando as partes o documento;

23.1.6. Confeccionar o laudo de vistoria, em conjunto com o locador, no ato da devolução do imóvel, antes de ocupá-lo, registrando por escrito todas as circunstâncias do estado do imóvel, assinando as partes o documento;

23.1.7. Efetuar o pagamento à locadora, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em contato;

23.1.8. Realizar o reparo dos danos causados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus servidores ou visitantes autorizados;

23.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito locador, exceto para os casos de simples adequações de layout e fachada, com remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

23.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

23.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste instrumento;

23.1.12. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do reequilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos.

23.2. **Do Locador**

23.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste instrumento, conforme detalhado abaixo:

23.2.2. Certificar o funcionamento rede elétrica, rede de dados e rede hidrossanitária;

23.2.3. Realizar a substituição de tomadas danificadas;

23.2.4. Realizar a substituição dos revestimento que estejam danificados;

23.2.5. Realizar a limpeza completa das instalações do prédio;

23.2.6. Realizar a limpeza completa do terreno;

23.2.7. Reativar o sistema de combate à incêndio e pânico;

23.2.8. Realizar a pintura completa do prédio (interna e externa, muros e portões);

23.2.9. Reformar e reativar os banheiros individuais;

23.2.10. Ativar câmeras de monitoramento e alarmes;

23.2.11. Realizar a ativação dos banheiros sociais;

23.2.12. Realizar a abertura de acessos entre as salas;

23.2.13. Auxiliar o locatário a realizar o laudo de vistoria, no ato da entrega do imóvel, assinando as partes o documento;

23.2.14. Auxiliar o locatário a realizar o laudo de vistoria, no ato da devolução do imóvel, assinando as partes o documento;

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

- 23.2.16. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 23.2.17. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 23.2.18. Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 23.2.19. Fornecer ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 23.2.20. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição a idoneidade do pretendente;
- 23.2.21. Realizar o pagamento de despesas extraordinárias de condomínio, se houver, especificadas no artigo 22, inciso X, da Lei n. 8245/1991.
- 23.2.22. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e demais documentos exigidos neste instrumento;
- 23.2.23. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 23.2.24. Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste instrumento;
- 23.2.25. Satisfazer, rigorosamente, o objeto desta contratação, em conformidade com todas as condições e os prazos estabelecidos neste instrumento;
- 23.2.26. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o locador fiscalizar e acompanhar todo o procedimento;
- 23.2.27. Informar ao fiscal do contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários;
- 23.2.28. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações;
- 23.2.29. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU; e
- 23.2.30. Realizar cadastro no Sistema Eletrônico de Informações (SEI), por meio do sítio eletrônico <https://sei.ro.gov.br/>, bem como manter suas informações atualizadas até o término de suas obrigações.

24. DA GARANTIA CONTRATUAL

- 24.1. Em conformidade com o disposto no art. 96 da Lei nº 14.133/2021, a exigência de garantia contratual é facultativa e deve ser avaliada pela Administração Pública com base na natureza, complexidade e riscos envolvidos na contratação.
- 24.2. No caso em tela, não será exigida garantia contratual, tendo em vista que o objeto da contratação referente à locação do imóvel destinado abrigar as instalações do Posto Avançado de 1ª Categoria da Zona Leste de Porto Velho, — não apresenta riscos operacionais relevantes, tampouco complexidade técnica que justifique a adoção de mecanismos de proteção patrimonial adicionais.
- 24.3. A locação de imóvel constitui uma relação contratual de natureza estável e contínua, regida por cláusulas claras quanto à entrega, uso e conservação do bem, sendo o imóvel previamente vistoriado e avaliado quanto ao seu estado de conservação, conforme Laudo Técnico (ID SEI nº 0062786744).
- 24.4. Além disso:
- 24.5. O imóvel será utilizado exclusivamente para fins administrativos, sem intervenções estruturais que impliquem riscos à integridade física ou jurídica do bem;
- 24.6. A responsabilidade pela manutenção e conservação será definida contratualmente, com cláusulas específicas que assegurem o cumprimento das obrigações por parte do locador e do locatário;
- 24.7. O contrato será celebrado com empresa devidamente constituída, com capacidade técnica e jurídica reconhecida, conforme documentação exigida no processo de contratação direta.

24.8. Dessa forma, a não exigência de garantia contratual está alinhada aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e eficiência, evitando custos desnecessários e assegurando a adequada gestão dos recursos públicos.

25. **DA SUBCONTRATAÇÃO**

25.1. Fica **VEDADA** a subcontratação total ou parcial do objeto, pela locadora à outra empresa, a cessão ou transferência total ou parcial do objeto licitado e/ou obrigações inerentes, bem como a fusão, cisão ou incorporação.

26. **MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, EXECUÇÃO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO (INCISO XXIV DO ART. 34 DO DECRETO ESTADUAL Nº 28.874/2024)**

26.1. As atividades de Gestão e Fiscalização deverão ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática e exercidas por agentes públicos, por equipe de fiscalização ou por agente público único, de acordo com a complexidade da contratação, assegurada a distinção das atividades (artigo 19, Decreto Estadual nº 28.874/2024) e serão conduzidos por servidores formalmente designados pela autoridade competente do Departamento Estadual de Trânsito de Rondônia – DETRAN/RO.

26.2. 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.

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

26.4. O locatário poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

26.5. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

26.6. Será designado para a função de fiscal de contrato servidor com experiência e conhecimento na área relativa ao objeto contratado, designado para auxiliar o gestor do contrato quanto à fiscalização dos aspectos administrativos e técnicos do contrato, cabendo-lhe, dentre outras atribuições inerentes às funções expostas no Decreto Estadual nº 28.874/2024, na seção VIII;

26.7. O gestor do contrato tem como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado de cada contrato, que cabe a ele seguir as funções expostas no artigo 20, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

26.8. **Acompanhamento e Fiscalização**

26.8.1. A fiscalização será exercida de forma contínua e sistemática, com foco nos seguintes aspectos:

I - Verificação do cumprimento das cláusulas contratuais, especialmente quanto à destinação do imóvel, conservação, acessibilidade e condições de uso;

II - Monitoramento da regularidade documental e fiscal do contratado, conforme exigências legais e contratuais;

III - Registro de ocorrências, não conformidades e eventuais inadimplementos, com emissão de relatórios periódicos e comunicação à autoridade competente;

IV - Acompanhamento da vigência contratual, reajustes, renovações e encerramento, com controle de prazos e obrigações acessórias.

26.8.2. As atividades de fiscalização serão registradas em relatórios **próprios**, com uso de sistema informatizado de gestão contratual, quando disponível, e arquivamento no processo SEI correspondente, garantindo **rastreabilidade, transparência e controle interno**.

26.9. **Instrumentos de Apoio**

26.9.1. Para assegurar a efetividade da gestão e fiscalização, serão utilizados os seguintes instrumentos:

- I - Plano de Fiscalização Contratual, conforme art. 117, §1º da Lei nº 14.133/2021;
- II - Checklists de verificação periódica;
- III - Relatórios de vistoria técnica e de conformidade;
- IV - Comunicações formais com o contratado, registradas no processo eletrônico.

26.9.2. A atuação dos agentes públicos responsáveis será pautada pela boa-fé, diligência e interesse público, com observância aos normativos internos do DETRAN/RO e às diretrizes da Controladoria-Geral do Estado (CGE/RO) e do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia (TCE/RO).

27. DO PAGAMENTO

27.1. O pagamento, decorrente da realização dos serviços constante do objeto deste Termo de Referência, será efetuado no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do aceite definitivo dos mesmos, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente para recebimento, conforme dispõe o art. 190, do Decreto Estadual nº 28.874/2024 e alterações.

27.2. As solicitações de pagamento deverão ser formalizadas pelo contratado por meio de pedido subscrito pelo representante legal, indicando o número do contrato administrativo e os dados para pagamento, instruídas Conforme disposto no art. 188 do Decreto Estadual nº 28.874 de 25/01/2024 e apresentadas na Divisão de Almoxarifado.

27.3. As Notas Fiscais/Faturas eletrônica, deverão ser emitidas em 02 (duas) vias e apresentadas a CONTRATANTE para certificação, devendo conter no corpo a descrição do objeto, o número do contrato, valor, período da prestação de serviços ou do fornecimento e o número da conta bancária da CONTRATADA, para depósito do pagamento.

27.4. Das Nota Fiscal/Fatura devidamente certificada pela Comissão de Recebimento, será efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, consoante as legislações e instruções normativas vigentes.

27.5. Havendo erro ou irregularidade na Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será devolvida à CONTRATADA para as necessárias correções, com as informações que motivam sua rejeição, e o pagamento ficará pendente até que se providenciem as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou apresentação de novo documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE.

27.6. A Administração não pagará, sem que tenha autorização prévia e formalmente, nenhum compromisso que lhe venha a ser cobrado diretamente por terceiros, seja ou não instituições financeiras, à exceção de determinações judiciais, devidamente protocoladas no órgão.

27.7. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pela CONTRATADA, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

27.8. A(s) Nota(s) Fiscal(is)/Fatura(s) deverá(ão), ainda, estar acompanhada(s), obrigatoriamente, das certidões que atestem a regularidade perante as Fazendas Federal/INSS, Estadual e Municipal, ao recolhimento do FGTS e aos Débitos Trabalhistas, no termos do art. 188 do decreto supra mencionado.

27.9. A administração efetuará retenção na fonte, dos tributos e contribuições sobre todos os pagamentos à CONTRATADA, elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, consoante as legislações e instruções normativas vigentes, quando legalmente exigidos.

27.10. Em caso de atraso de pagamento, motivado exclusivamente pela Administração CONTRATANTE, deverá ser observado o disposto no Art. 190, § 1º, 2º e 3º do Decreto Estadual nº 28.874 de 25/01/2024, que estabelece que o valor devido deverá ser acrescido de atualização monetária, a ser calculada entre a data limite para o pagamento e o efetivo adimplemento da parcela, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, onde:

EM = Encargos moratórios;

I = Índice de atualização financeira assim apurado:

I = (TX/100)/365

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

N = Número de dias entre a data prevista e o efetivo pagamento;

27.11. Não será efetuado qualquer pagamento à(s) empresa(s) Contratada(s) enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

27.12. Em hipótese alguma será concedido reajustamento dos preços propostos e o valor constante da Nota Fiscal/Fatura, quando da sua apresentação, não sofrerá qualquer atualização monetária até o efetivo pagamento.

27.13. Qualquer atraso ocorrido, por parte da Contratada, na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou dos documentos exigidos como condição para pagamento, importará em prorrogação automática do prazo de vencimento da obrigação da Contratante.

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

27.15. Na hipótese de débito com a Fazenda Estadual, o contratado deverá ser instado a se manifestar sobre a possibilidade de compensação do crédito com o débito existente, caso em que os autos deverão ser remetidos ao órgão fazendário para as providências cabíveis, com prévia oitiva da Procuradoria - Geral do Estado em caso de débito inscrito em dívida ativa, conforme o art. 188, § 3º do Decreto Estadual n. 28.874/2024.

28. DAS SANÇÕES

28.1. Sem prejuízo das sanções cominadas no art. 155, Inciso I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII, da Lei n.º 14.133/2021, pela inexecução total ou parcial do contrato, a Administração poderá, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à Contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida.

28.2. Se a adjudicatária recusar-se a retirar o instrumento contratual injustificadamente ou se não apresentar situação regular na ocasião dos recebimentos, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor adjudicado.

28.3. A licitante, adjudicatária ou contratada que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não celebrar o instrumento contratual, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do instrumento contratual, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, garantida a prévia e ampla defesa, ficará impedida de licitar e contratar com o Estado de Rondônia, e será descredenciado no Cadastro de Fornecedores Estadual, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas no Termo de Referência e das demais cominações legais, devendo ser incluída a penalidade no SICAF - Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores e no CAGEFIMP - Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual.

28.4. A multa, eventualmente imposta à Contratada, será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. Caso a contratada não tenha nenhum valor a receber do Estado, ser-lhe-á concedido o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento da multa. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, serão deduzidos da garantia. Mantendo-se o insucesso, seus dados serão encaminhados ao órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa, podendo, ainda a Administração proceder à cobrança judicial da multa.

28.5. As multas previstas não eximem a adjudicatária ou contratada da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar à Administração.

28.6. De acordo com a gravidade do descumprimento, poderá ainda a licitante se sujeitar à Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base na legislação vigente.

28.7. A sanção denominada “Advertência” só terá lugar se emitida por escrito e quando se tratar de faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da

contratação, cabível somente até a segunda aplicação (reincidência) para a mesma infração, caso não se verifique a adequação da conduta por parte da Contratada, após o que deverão ser aplicadas sanções de grau mais significativo.

28.8. São exemplos de infração administrativa penalizáveis, nos termos do art. 155, da Lei nº. 14.133/2021:

Art. 155. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#).

28.9. Aos adjudicatários que descumprirem total ou parcialmente os contratos celebrados com a Administração Pública Estadual, serão aplicadas as sanções previstas no artigos 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, e demais cominações legais, com observância ao devido processo administrativo, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa.

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do **caput** deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no [inciso I do caput do art. 155 desta Lei](#), quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do **caput** deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no [art. 155 desta Lei](#).

§ 4º A sanção prevista no inciso III do **caput** deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos [incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei](#), quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e **impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.**

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do **caput** deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos [incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei](#).

bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e **impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.**

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do **caput** deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do **caput** deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do **caput** deste artigo.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no **caput** deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

28.10. As sanções serão aplicadas, **NO QUE COUBER**, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que possa ser acionada em desfavor da CONTRATADA, conforme infração cometida e prejuízos causados à administração ou a terceiros.

28.11. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, penalidades específicas e proporcionais a gravidade dos eventuais descumprimentos contratuais, de acordo com o Acórdão 1453/2009 Plenário – TCU.

28.12. À contratada que, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas ou infringir os preceitos legais dos incisos I a XII do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente justificados e comprovados, aplicar-se-ão, conforme a natureza e gravidade da falta cometida, sem prejuízo de outras sanções pertinentes à espécie, estará sujeito à aplicação de multa moratória/compensatória, tendo como percentual mínimo 1% e máximo, de até 30% do valor do contrato, conforme tabela abaixo:

TABELA DE ÍNDICES DE MULTAS MORATÓRIA/COMPENSATÓRIA		
ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	MULTA
01	Dar causa à inexecução parcial do contrato;	1% por dia Até o limite de 30%
02	Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;	1% por dia Até o limite de 30%
03	Dar causa à inexecução total do contrato;	1% por dia Até o limite de 30%
04	Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;	1% por dia Até o limite de 30%
05	Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;	1% por dia Até o limite de 30%
06	Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;	1% por dia Até o limite de 30%
07	Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;	1% por dia Até o limite de 30%
08	Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;	1% por dia Até o limite de 30%
09	Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;	1% por dia Até o limite de 30%
10	Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;	1% por dia Até o limite de 30%
11	Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação	1% por dia Até o limite de 30%
12	Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção).	1% por dia Até o limite de 30%

28.13. As sanções aqui previstas poderão ser aplicadas concomitantemente, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

28.14. Após 30 (trinta) dias da falta de execução do objeto, será considerada inexecução total do Contrato, o que ensejará a rescisão contratual.

28.15. As sanções de natureza pecuniária serão diretamente descontadas de créditos que eventualmente detenha a CONTRATADA ou efetuada a sua cobrança na forma prevista em lei.

28.16. As sanções previstas não poderão ser relevadas, salvo ficar comprovada a ocorrência de situações que se enquadrem no conceito jurídico de força maior ou casos fortuitos, devidos e formalmente justificados e comprovados, e sempre a critério da autoridade competente, conforme prejuízo auferido.

28.17. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como, o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

28.18. A sanção será obrigatoriamente registrada no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, bem como em sistemas estaduais.

28.19. Também ficam sujeitas as penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão licitante e de declaração de inidoneidade, previstas no subitem anterior, as empresas ou profissionais que, em razão do contrato decorrente desta licitação:

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

28.21. Tenham praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação;

28.22. Demonstrem não possuir inidoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

28.23. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência, em hipótese alguma, a desobrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

29. DA INEXECUÇÃO CONTRATUAL E DA RESCISÃO CONTRATUAL

29.1. O descumprimento de qualquer Cláusula ou de simples condição deste Contrato, assim como a execução do seu objeto em desacordo com o estabelecido em suas Cláusulas e Condições, dará direito à CONTRATANTE de rescindi-lo mediante notificação expressa, sem que caiba à LOCADORA qualquer direito, exceto o de receber o estrito valor correspondente ao fornecimento realizado, desde que estejam de acordo com as prescrições ora pactuadas, assegurada a defesa prévia.

29.2. A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato (art. 175, §1ª do Decreto Estadual 28.874/2024).

29.3. Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias (art. 175, §2ª do Decreto Estadual 28.874/2024).

29.4. A fiscalização do contrato deverá providenciar a elaboração de relatório circunstanciado e fotográfico acerca das condições do imóvel quando de sua devolução (art. 175, §3ª do Decreto Estadual 28.874/2024).

29.5. Eventuais questionamentos do locador acerca das condições do imóvel não obstam a devolução das chaves, de modo que eventual recusa no seu recebimento deve ensejar a imediata notificação formal do locador por parte do gestor do contrato e, caso haja renitência, o encaminhamento do caso para a Procuradoria-Geral do Estado para avaliação das providências cabíveis (art. 175, §4ª do Decreto Estadual 28.874/2024).

30. APLICAÇÃO DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO NACIONAL SUSTENTÁVEL

30.1. É de total responsabilidade da empresa a ser CONTRATADA o cumprimento das normas ambientais vigentes para o fornecimento do objeto, no que diz respeito à poluição ambiental e destinação de resíduos;

30.2. A empresa a ser CONTRATADA deverá cumprir as orientações das Instruções Normativas, Decretos e demais legislações vigentes;

30.3. A Contratada deverá contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental em conformidade com [art. 5º da Lei nº 14.133/21](#).

30.4. Aplicar as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT NBR, referente ao uso de materiais atóxicos, biodegradáveis e recicláveis;

30.5. Orientar seus empregados para colaborar de forma efetiva no desenvolvimento das atividades de programas de separação de resíduos sólidos, e resíduos recicláveis descartados, em recipientes para coleta seletiva nas cores internacionalmente identificadas, de acordo com a [Lei nº 12.305/10](#) e [Decreto nº 10.936/2022](#);

30.6. Dar preferência a utilização de alimentos produzidos localmente e que sigam práticas de cultivo sustentável, minimizando o impacto ambiental do transporte e promovendo a agricultura local.

30.7. Implementação de práticas para evitar o desperdício de alimentos, como a doação de excedentes ou compostagem de resíduos orgânicos.

30.8. Incentivo à inclusão de pequenos produtores locais na cadeia de fornecimento, promovendo o desenvolvimento econômico da comunidade.

30.9. Aplica-se, no que couber, o Princípio do Desenvolvimento Estadual Sustentável conforme consta na Lei Federal 14.133/2021.

31. DOS CASOS OMISSOS

31.1. Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Termo de Referência, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto dessa licitação, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a lei nº 14.133/21, aplicando-se paralelamente, quando for o caso, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

32. DAS CONDIÇÕES GERAIS

32.1. As partes que este instrumento corresponde à manifestação final, completa e exclusiva do acordo entre elas celebrado.

32.2. Fica estabelecido neste instrumento a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, e a proposta do locador (Art. 92, II, Lei Nº 14.133/21).

32.3. A Administração convocará regularmente o interessado para assinar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo e condições estabelecidos, sob pena de decair o direito à contratação (Art. 90, Lei Nº 14.133/21).

33. ANEXO

33.1. Justificativa da singularidade do imóvel a ser locado e da vantagem para a administração (ID 0065523927)

33.2. Estudo Técnico Preliminar (ID 0065419576)

33.3. Matriz de Risco (ID 0065701145)

33.4. Termo de Compromisso (ID 0066299324)

Porto Velho, data e hora do sistema.

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO			CONSOLIDAÇÃO
ESLI FERREIRA DE OLIVEIRA Presidente da Comissão Portaria nº 2081 de 28 de outubro de 2025 (ID 0065807675)	MAYARA CRISTINA DINIZ Membro Portaria nº 2081 de 28 de outubro de 2025 (ID 0065807675)	IGOR GIULIANO SANTOS SILVA Membro Portaria nº 2081 de 28 de outubro de 2025 (ID 0065807675)	Taiz Fânia Cid Melo Assessora do Núcleo de Aquisições e Contratações NAC/DETRAN-RO

DE ACORDO	
CLAIRTON PEREIRA DA SILVA Diretor de Engenharia Civil e Patrimônio DIREP/DETRAN	ANDRÉ LUIZ GURGEL DO AMARAL Coordenadora de Engenharia Civil CENGEC/DETRAN

APROVO
SANDRO RICARDO ROCHA DOS SANTOS Diretor Geral DIRGERAL/DETRAN



Documento assinado eletronicamente por **Igor Giuliano Santos Silva**, Técnico, em 11/11/2025, às 13:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Mayara Cristina Diniz, Analista**, em 11/11/2025, às 14:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Esli Ferreira de Oliveira, Agente de Trânsito**, em 11/11/2025, às 14:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Taiz Fania Cid dMelo, Assessor(a)**, em 11/11/2025, às 17:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Sandro Ricardo Rocha Dos Santos, Diretor(a) Geral**, em 11/11/2025, às 19:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **André Luiz Gurgel do Amaral, Coordenador(a)**, em 12/11/2025, às 11:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0065703522** e o código CRC **3D790F41**.

Referência: Caso responda este Termo de Referência, indicar expressamente o Processo nº 0010.069899/2024-41

SEI nº 0065703522