



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE MIRANTE DA SERRA
PALÁCIO EDIR LOPES DE FARIAS

TERMO DE REFERÊNCIA



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 056/2025

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Promover despesa por inexigibilidade para locação de 01 (um) imóvel urbano, com a finalidade exclusiva de abrigar o almoxarifado da Câmara Municipal de Mirante da Serra – RO, conforme especificações técnicas, condições operacionais, critérios de seleção e demais exigências constantes neste Termo de Referência, elaborado nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Descrição	Qtde	Und. Med	Vlr.Unit	Vlr.Total
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER A CÂMARA MUNICIPAL DE MIRANTE DA SERRA/RO, como garagem e almoxarifado. Sendo o imóvel urbano, lote Urbano nº 162 da Quadra 03 do Setor 02, localizado no lado par da Rua Marechal Rondon nº 2436. Área aproximada de 214 m², toda murada. Casa em alvenaria forrada toda na cerâmica, contendo 3 quartos, sala, cozinha e 1 banheiro. água da caerd.	12,00	MÊS	1.000,00	12.000,00

2. ESTIMATIVA DE QUANTITATIVO:

A estimativa de quantitativo tem por finalidade demonstrar a adequação do imóvel ofertado às necessidades da Câmara Municipal de Mirante da Serra – RO, em especial quanto à estrutura mínima necessária para funcionamento eficiente do almoxarifado institucional. O imóvel possui três quartos, um banheiro, uma sala, uma cozinha e uma garagem. Essa configuração permite a adaptação dos ambientes para armazenamento de materiais diversos, organização setorizada do estoque, área para triagem e controle de entrada e saída de insumos, bem como espaço administrativo para servidores responsáveis pela gestão do almoxarifado.

Os três quartos poderão ser utilizados como áreas distintas para organização de materiais conforme sua natureza, tais como itens de expediente, material de limpeza, informática e patrimônio em geral. O banheiro atende à necessidade sanitária dos responsáveis pelo setor. A garagem é elemento essencial, pois proporciona abrigo para veículos oficiais.

Considerando tais características, o imóvel apresenta-se compatível com os requisitos de espaço e funcionalidade, atendendo com eficiência às exigências operacionais da Administração Pública, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público previstos na Lei nº 14.133/2021. Se necessário, poderá ser complementado por laudo técnico que confirme a área útil total e a adequação estrutural às finalidades previstas.

3. DO VALOR ESTIMADO:

O custo estimado para a locação do imóvel por um período de 12 (doze) meses é de R\$ 12.000,00 (Doze mil reais).

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA:

Este Termo de Referência foi elaborado em observância aos seguintes dispositivos legais:



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE MIRANTE DA SERRA
PALÁCIO EDIR LOPES DE FARIAS

- A. Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
- B. Instruções Normativas e orientações do Tribunal de Contas competente;
- C. Normas internas da Câmara Municipal aplicáveis à gestão de contratos e aquisições.

5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A contratação tem por objetivo assegurar a continuidade e a adequação da estrutura logística da Câmara Municipal de Mirante da Serra – RO, diante da proximidade do término do contrato de locação atualmente vigente. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP), a locação de um novo imóvel situado em frente à sede do Poder Legislativo representa a solução mais vantajosa e eficiente para o interesse público, ao reunir condições ideais de localização, segurança, funcionalidade e economia de recursos.

A localização estratégica do imóvel, diretamente em frente à sede da Câmara, proporciona inúmeros benefícios administrativos e operacionais. Além de permitir a redução de tempo e custos logísticos com transporte de materiais, a proximidade física facilita o acesso dos servidores ao almoxarifado e assegura maior integração entre os setores administrativos. A facilidade de deslocamento contribui diretamente para o aumento da eficiência no atendimento às demandas internas, promovendo agilidade nos processos e controle mais eficaz do fluxo de materiais.

Outro fator relevante é a segurança. A presença de vigilância física permanente na sede da Câmara Municipal, associada à instalação de sistema de videomonitoramento em fase de ampliação, garantirá cobertura visual do imóvel a ser locado, reforçando as medidas de proteção patrimonial. A vigilância contínua e o monitoramento eletrônico compartilhado representam economia de recursos com segurança adicional, além de permitir pronta resposta a quaisquer intercorrências.

Portanto, a escolha por esse imóvel atende de forma plena aos princípios da economicidade, eficiência, eficácia e continuidade do serviço público, conforme estabelecido no art. 74 inciso V da Lei nº 14.133/2021, configurando-se como a alternativa mais adequada para suprir as necessidades institucionais da Câmara Municipal.

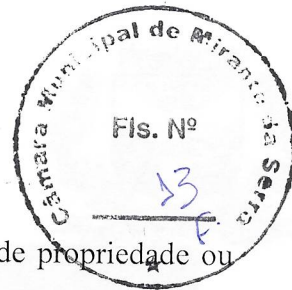
6. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL:

O imóvel a ser ofertado deverá atender cumulativamente aos seguintes requisitos mínimos:

- A. Localização: em área urbana, preferencialmente a até 500 metros da sede da Câmara;
- B. Estrutura física íntegra: cobertura, piso, paredes, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- C. Acesso facilitado para entrada e saída de veículos e materiais;
- D. Boa ventilação e iluminação, com proteção contra intempéries;
- E. Dispositivos de segurança física (travas, grades ou similares);



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE MIRANTE DA SERRA
PALÁCIO EDIR LOPES DE FARIAS



F. Regularidade documental: matrícula atualizada do imóvel, comprovante de propriedade ou posse legítima, e certidões negativas fiscais e legais exigidas por lei.

7. CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO:

- A. Prazo de vigência: 12 (doze) meses, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos, de acordo com o art. 105 da Lei nº 14.133/2021, observando-se o interesse da Administração;
- B. Forma de pagamento: mensal, após atesto da efetiva disponibilidade e uso do imóvel pelo fiscal do contrato e apresentação de documento fiscal válido;
- C. Valor estimado do aluguel é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensal;
- D. O imóvel deverá ser entregue pronto para uso, sem necessidade de benfeitorias pela Administração, salvo aquelas previstas contratualmente.

8. MODALIDADE DE SELEÇÃO E FUNDAMENTO LEGAL:

A seleção será realizada por meio de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 “V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”, desde que demonstrada a compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado e comprovada a vantajosidade da contratação para a Administração.

9. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE E SELEÇÃO DO IMÓVEL:

- A. Apresentação de proposta formal acompanhada da documentação exigida;
- B. Compatibilidade do valor ofertado com os preços praticados no mercado local, apurada por no mínimo três cotações ou mediante laudo técnico de avaliação imobiliária;
- C. Vistoria técnica do imóvel por servidor designado, com emissão de relatório circunstanciado atestando o atendimento às condições previstas;
- D. Regularidade jurídica, fiscal e documental do proponente e do imóvel.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- A. Manter o imóvel em perfeitas condições de uso durante toda a vigência contratual;
- B. Responsabilizar-se por tributos e encargos relacionados à propriedade, exceto aqueles legalmente atribuíveis ao locatário por disposição contratual;
- C. Garantir a legalidade da posse ou propriedade do imóvel durante a contratação;
- D. Fornecer todos os documentos exigidos pela legislação vigente.



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE MIRANTE DA SERRA
PALÁCIO EDIR LOPES DE FARIAS

11. OBRIGAÇÕES DA CÂMARA MUNICIPAL:

- A. Efetuar o pagamento pontual dos valores contratados, conforme cláusulas contratuais e previsão orçamentária;
- B. Zelar pela conservação do imóvel, responsabilizando-se apenas pelos danos decorrentes de uso indevido;
- C. Devolver o imóvel ao final do contrato, nas condições recebidas, ressalvado o desgaste natural.

12. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL:

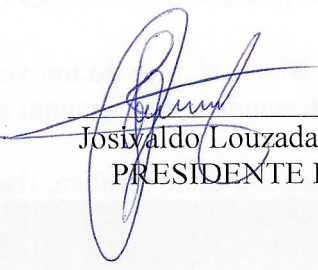
A fiscalização do contrato será exercida por servidor designado formalmente, com observância ao art. 117 da Lei nº 14.133/2021, cabendo-lhe acompanhar e registrar o cumprimento das obrigações contratuais, bem como comunicar irregularidades à autoridade competente.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Este Termo de Referência integra o processo de contratação e constitui documento orientador para elaboração do contrato administrativo. Serão observados todos os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, notadamente a legalidade, eficiência, transparência, economicidade, planejamento, vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo.

Mirante da Serra-RO, 05 de maio de 2025.


Daniel Gomes dos Santos
Diretor Geral
Port.1008/23


Josivaldo Louzada de Oliveira
PRESIDENTE DA CMMS