



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo: 021/SAAE/2025.

Entidade Requisitante: Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

Responsável: André Barbosa, matrícula: 1199, Presidente do SAAE.

Responsável pela Elaboração: Delair Jacob Carvalho, Mat. 1200, agente administrativo.

Objeto: Locação de Imóvel Comercial.

1. OBJETO:

O presente Termo de Referência tem como objeto a locação do imóvel (prédio comercial) localizado na Avenida Efraim Goulart Barros, n.º 3914, Bairro Centro, Primavera de Rondônia/RO, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada a sede administrativa do **Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE)** do Município de Primavera de Rondônia, pelo prazo de 12 (doze) meses, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 75, V, da Lei 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

O objeto é classificado como bem/serviço de natureza COMUM, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

O prazo de vigência do presente instrumento será de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;

Eventuais alterações contratuais obedecerão ao disposto na Minuta Contratual e no artigo 124 e da Lei Federal nº 14.133/2021

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A contratação se justifica pela necessidade de um espaço físico adequado para abrigar as atividades administrativas do **SAAE**, garantindo condições adequadas de trabalho e atendimento ao público. A localização do imóvel também facilita o acesso da população aos serviços prestados pela autarquia.

A escolha do imóvel considerou critérios como custo-benefício, localização estratégica, infraestrutura e condições gerais, conforme levantado no **Estudo Técnico Preliminar (ETP)**.



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

A solução consiste na locação do imóvel situado em região central do município, com estrutura adequada para abrigar as atividades administrativas do SAAE.

O contrato terá duração de 12 (doze) meses, com a possibilidade de uma futura renovação do contrato após a data do seu vencimento com pagamento mensal ao locador mediante uso do imóvel.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para a efetivação da contratação, devem ser observados os seguintes requisitos:

- O imóvel deve possuir infraestrutura adequada para as atividades administrativas do SAAE;
- A possibilidade de futuras prorrogações;
- O locatário se disponibiliza e obriga-se a concluir as reformas e manutenções necessárias para o bom funcionamento mesmo que o imóvel já esteja ocupado pelo locatário;

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

A execução do contrato de locação de imóvel com fulcro no art. 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação direta por inexigibilidade de licitação, deve ser estruturada para garantir que os resultados pretendidos pela Administração Pública sejam alcançados de forma eficiente, legal e contínua, desde a formalização contratual até o encerramento da relação contratual.

A contratação deve estar amparada pela devida justificativa da escolha do local, demonstração da necessidade de instalação da Administração em área específica, atendimento ao interesse público e comprovação da compatibilidade do preço com os valores de mercado, conforme exigido pela legislação.

O modelo de execução se inicia com a assinatura do contrato entre as partes.

Após a assinatura do contrato, o locador se compromete a realizar, no prazo máximo de até 07 (sete) dias corridos, as reformas e melhorias descritas no Estudo Técnico Preliminar (ETP), conforme condições previamente acordadas e necessárias para adequação do imóvel ao uso pretendido pela Administração. A execução dessas melhorias será acompanhada e atestada pelo gestor ou fiscal do contrato.

Cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

O pagamento do aluguel será efetuado **mensalmente**, conforme valor estabelecido no contrato, mediante a apresentação de recibo de pagamento emitido pelo locador, pessoa física. Esse recibo



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

servirá como **comprovação formal da quitação da parcela mensal**, sendo condição para a liberação do valor correspondente.

O imóvel deve ser disponibilizado conforme as condições estabelecidas, garantindo habitabilidade, segurança, acessibilidade e funcionalidade.

Durante a vigência do contrato, a Administração deve exercer a gestão e fiscalização da execução, por meio de servidores designados, com foco no acompanhamento do uso do imóvel, verificação de obrigações do locador (como manutenções estruturais e legais) e controle do cumprimento das cláusulas contratuais, inclusive aquelas relativas a prazos, reajustes e garantias.

A contratação será feita com vigência de 12 (doze) meses a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado, conforme determinações da Lei 14.133/2021. Caso haja necessidade de prorrogação contratual, esta deverá ser devidamente motivada e acompanhada de nova análise de preços e justificativas técnicas e legais, mantendo a observância do interesse público.

As cláusulas contratuais seguirão as disposições do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, que faz parte integrante do presente termo, aplicando-se, pois, o que preceitua a Lei n. 14.133/2021.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

A gestão do contrato de locação de imóvel, celebrado com fundamento no art. 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, deve ser estruturada para assegurar a correta execução do objeto contratual, o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes e o atendimento do interesse público.

Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública deverá designar fiscal do contrato, cujas atribuições incluirão o acompanhamento técnico, administrativo e operacional da execução contratual. Cabendo a ele:

- Acompanhar a entrega do imóvel e a sua adequação às condições pactuadas no contrato;
- Verificar o cumprimento das obrigações do locador, como manutenção do imóvel, pagamento de encargos legais e fornecimento de documentos quando necessário;
- Controlar os prazos contratuais e orientar a instrução dos processos de reajuste, renovação, aditivos ou encerramento do contrato;
- Promover o registro de ocorrências, elaborar relatórios periódicos de acompanhamento e, se for o caso, recomendar a aplicação de sanções;
- Zelar pela eficiência na ocupação do imóvel, garantindo que sua utilização esteja alinhada às finalidades institucionais da Administração.



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.

O Locador será responsável pelos danos que causar 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).

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

Para a efetivação do pagamento o locador pessoa física deve apresentar os seguintes documentos:

- **Recibo de pagamento**, que substitui a nota fiscal, já que não é obrigado a emitir uma.
- **Dados bancários** em nome do próprio locador (CPF deve bater com o do contrato).

O pagamento deverá ser realizado:

- **Via transferência bancária (preferencialmente por ordem bancária)** até o 5º (quinto) dia útil do mês, diretamente na conta do locador pessoa física, **proibido o pagamento em espécie**, conforme boas práticas de controle e rastreabilidade exigidas pela Administração Pública.

A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

O pagamento deverá ser registrado no **Sistema de Gestão de Contratos** ou outro sistema de controle utilizado pelo órgão, de forma transparente e com rastreabilidade.

A contratação e os pagamentos devem ser **lançados no Portal da Transparência** (art. 174 da Lei nº 14.133/2021).

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

A seleção do fornecedor, no caso da locação do imóvel, será realizada de acordo com as disposições da **Lei nº 14.133/2021**, especificamente no que tange à **inexigibilidade de licitação**, conforme previsto no art. 75 da referida Lei. A locação do imóvel em questão será contratada com base em critérios técnicos e legais, que garantem a adequação e a conveniência da escolha.

A **justificativa para a inexigibilidade de licitação** é baseada na **singularidade do imóvel**, conforme descrito no **art. 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê que a licitação será inexigível



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

quando as características do imóvel e sua localização tornam impossível a competição. O imóvel escolhido pela Autarquia é único em sua localização e características, sendo a melhor opção para atender às necessidades da instituição.

A **forma de seleção do fornecedor** será a **inexigibilidade de licitação**, pois a natureza do contrato e a singularidade do imóvel escolhido não permitem competição no mercado. A seleção será realizada com base em critérios objetivos, que garantem a adequação do imóvel às necessidades da Autarquia, sua viabilidade orçamentária e a regularidade do fornecedor, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor anual estimado do contrato de locação do imóvel é de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais, no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) cada, conforme cotação anexa.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

A despesa decorrente da contratação está devidamente prevista no orçamento da Autarquia e será custeada com recursos orçamentários próprios, conforme a disponibilidade financeira. Os valores relativos a essa contratação são plenamente passíveis de ser exequíveis, estando em conformidade com as condições orçamentárias e financeiras estabelecidas para o exercício fiscal.

A despesas com a execução deste objeto correrão à conta de recursos alocados nos respectivos orçamentos para o exercício de 2025, conforme o seguinte modelo:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 02.09.00 – SERVIÇOS AUTÔNOMOS DE ÁGUA E ESGOTO – SAAE

PROJETO ATIVIDADE: 2088 – Manutenção das Atividades SAAE.

ELEMENTO DE DESPESA: 33.90.36 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

SUB-ELEMENTO: 99 – Outros Serviços

FICHA: 182

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

A **CONTRATANTE**, na qualidade de **LOCATÁRIA**, obriga-se a:

a) Efetuar o pagamento do aluguel mensal até o 5º (quinto) dia útil do mês, conforme os prazos, valores e condições estabelecidos no contrato, mediante apresentação de recibo emitido pelo LOCADOR, observadas as disposições legais aplicáveis, inclusive quanto à liquidação da despesa e comprovação da regularidade da ocupação do imóvel;



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

- b)** Utilizar o imóvel exclusivamente para os fins previstos no contrato, zelando pela sua boa conservação e funcionamento, como se fosse de sua propriedade, observando os princípios da razoabilidade, da economicidade e da eficiência administrativa;
- c)** Comunicar formalmente ao LOCADOR qualquer ocorrência de danos, vícios ou defeitos estruturais no imóvel que demandem providências ou reparos por parte do LOCADOR;
- d)** Realizar, às suas expensas, os reparos e consertos decorrentes de danos causados por seus servidores, colaboradores ou terceiros por ela autorizados, desde que não decorrentes do uso normal do imóvel;
- e)** Abster-se de realizar quaisquer modificações, reformas ou alterações estruturais, internas ou externas, no imóvel, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR, formalizada por escrito;
- f)** Permitir a realização de vistorias no imóvel pelo LOCADOR ou seus representantes, desde que com aviso prévio e em horário compatível com o funcionamento das atividades da Administração Pública no local, sem prejuízo da continuidade dos serviços públicos.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (CONTRATADO):

O **LOCADOR**, na qualidade de **CONTRATADO**, obriga-se a:

- a)** Disponibilizar o imóvel à CONTRATANTE em perfeitas condições de uso, segurança, salubridade e funcionalidade, conforme as características exigidas no Estudo Técnico Preliminar e descritas no contrato;
- b)** Realizar, no prazo máximo de **07 (sete) dias corridos** a contar da assinatura do contrato, todas as **reformas e melhorias necessárias** previamente descritas no Estudo Técnico Preliminar, de forma a garantir a plena adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública;
- c)** Garantir à CONTRATANTE o uso pacífico e contínuo do imóvel durante toda a vigência do contrato, sem qualquer interferência ou impedimento por terceiros;
- d)** Realizar, às suas expensas, as manutenções e reparos estruturais que não sejam decorrentes do uso indevido ou de danos provocados pela CONTRATANTE, inclusive os relacionados a vícios ocultos ou defeitos de construção;
- e)** Responder por vícios ocultos ou defeitos preexistentes à entrega do imóvel, providenciando os reparos necessários de forma imediata, a fim de preservar a funcionalidade do espaço;
- f)** Responder por qualquer ônus ou responsabilidade de natureza fiscal, tributária, previdenciária ou civil decorrente da propriedade do imóvel, inclusive quanto a tributos como IPTU, taxas condominiais, seguros obrigatórios e demais encargos legais, salvo disposição contratual expressa em contrário;



ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

g) Autorizar, sempre que necessário e mediante prévio agendamento, a realização de vistorias pela CONTRATANTE ou seus representantes, inclusive para fins de fiscalização contratual e verificação das condições do imóvel;

h) Apresentar recibo de pagamento mensal, com os dados do imóvel e do contrato, para fins de comprovação da despesa pública, conforme exigido pela legislação vigente;

i) Comunicar à CONTRATANTE, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, qualquer fato que possa comprometer a continuidade do uso do imóvel ou a vigência contratual, incluindo alienação, necessidade de reforma estrutural ou interesse em não renovar o contrato, apresentando a documentação pertinente.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

O descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais assumidas pelo CONTRATADO (LOCADOR) sujeitará este às sanções previstas nos arts. 155 a 159 da Lei nº 14.133/2021, conforme a gravidade da infração, podendo incluir advertência, multa ou até mesmo rescisão contratual, conforme a gravidade da infração, respeitado o contraditório e a ampla defesa.

14. DO FORO:

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas da execução deste contrato, que não possam ser resolvidas administrativamente, as partes elegem o **Foro da Comarca de Pimenta Bueno/RO**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS:

Os casos omissos neste Termo de Referência serão resolvidos conforme a legislação vigente e normas administrativas aplicáveis.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Considerando a necessidade administrativa devidamente caracterizada, a inexistência de alternativas viáveis que atendam aos critérios de localização e adequação funcional, e a compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado, conforme previsto no **art. 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, conclui-se pela viabilidade da contratação direta, **por inexigibilidade de licitação**, para a locação do imóvel de propriedade do Sr(a). JOSÉ ANTONIO DA SILVA, pessoa física, inscrito(a) no CPF sob o nº 190.473.632-72, localizado na Avenida Efraim Goulart de Barros, nº 3914, Bairro Centro, Primavera de Rondônia/RO.



Proc.: 021/SAAE/2025
FLS. _____

ESTADO DE RONDÔNIA
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO
PRIMAVERA DE RONDÔNIA

17. DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO

André Barbosa

Presidente do SAAE

Portaria N° 007/GP/2025

Delair Jacob Carvalho

Agente administrativo

Mat. 1200

Primavera de Rondônia/RO 11 de abril de 2025.