

## DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

## Edital 35/2025

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
35/2025	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	29/08/2025 14:18 (v 6.1)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.000004/2024-80

## 1. DO OBJETO

## Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH

## EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2025

(Processo Administrativo nº [25061.000004/2024-80](#))

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em [Porto Velho](#), com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

## 2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar Unidades Administrativas do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado [Rua Rafael Vaz e Silva, nº 2646](#), uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#).

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#).

### 3. DO FUNDAMENTO LEGAL

#### 3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

### 4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do [município de Porto Velho - Rondônia](#) – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

### 5. DO LEIAUTE

5.1. *Após a assinatura do contrato, no prazo de **15 (quinze)** dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.*

5.2. *O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:*

- a. compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b. disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c. localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3. *Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#).*

5.4. *Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.*

5.5. *Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.*

## 6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 17:30 horas, horário de Brasília, do dia 12/09/2025, na [Rua Rafael Vaz e Silva, nº 2646 - Bairro Liberdade](#), pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: – *Proposta para Locação de Imóvel*” ou por e-mail [dseipvh.sesai@saude.gov.br](mailto:dseipvh.sesai@saude.gov.br).

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, **90 (noventa) dias**. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela [equipe do SESANI](#) observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a [equipe do SESANI](#) poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#).

## 7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, ~~custeado~~ **elaborado** pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) **será** iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue **90 (noventa) dias** após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#).

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) . outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#).

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

## 8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#).

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.3. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

## 9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

## 10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. O [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), salvo os desgastes naturais do uso normal.

## 11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#)., precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 20xx, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;

14. ANEXO 1 QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

ANEXO 1  
QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1. - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido (órgão ou entidade pública), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITOS 01
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum, com área construída mínima de 1.725,80 m², com possibilidade de ampliação.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.  O imóvel deve possuir área útil entre 1.400 a 2.000 metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do <a href="#">Município de Porto Velho/RO</a> (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Energia elétrica;</li> <li>b. Concessionárias de telefonia e dados;</li> <li>c. <a href="#">Companhia de Águas e Esgotos de Porto Velho/RO</a> ou possuir poço tubular/semi artesiano próprio;</li> <li>d. Serviço de Limpeza Urbana.</li> </ul>
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao <a href="#">Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH</a> de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao <a href="#">Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH</a> deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município de Porto Velho/RO.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve estar localizado dentro do perímetro urbano do município de Porto Velho/RO.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do <a href="#">Município de Porto Velho/RO</a> .
1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento <a href="#">próprio e adequado com o estimado para o DSEI/PVH</a> .
1.17	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o <a href="#">Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH</a> <a href="#">será de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato</a> .
1.19	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 90 (noventa) dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.20	



	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados.
1.21	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 90 dias.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.24	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
1.25	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.
1.26	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
1.27	O imóvel deve ser de uso exclusivo do DSEI/PVH, podendo ser composto de uma ou mais edificações

## 2. – REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITOS 02
2.1	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas.
2.2	Preferencialmente, o imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns por CFTV.
2.3	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.4	O piso de toda área útil deve ser revestida com cerâmica ou outro material resistente à umidade



2.5	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.6	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.7	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.8	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.9	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao <a href="#">Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH</a> , por meio de relógio medidor.
2.10	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
2.11	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.12	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para <i>nobreaks</i> de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores /central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.13	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.14	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.15	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.

2.16	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia.
2.17	O imóvel deve possuir auditório com toda infraestrutura de climatização, rede elétrica, lógica, de voz, de áudio e multimídia e tratamento acústico e capacidade para acomodar no mínimo 70 (setenta) pessoas.
2.18	O imóvel deve possuir estacionamento privativo ao <a href="#">Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH</a> <b>para não menos de 07 (sete) vagas para veículos tipo caminhonete e 02 (duas) para veículos do tipo caminhão 3/4 localizadas em área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro - CTB.</b>
2.19	<b>O imóvel deve possuir infraestrutura de rede de dados para os computadores.</b>

## 15. ANEXO 2 MODELO DE CREDENCIAL

O [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#)

[Rua Rafael Vaz e Silva, nº 2646, Bairro Liberdade](#)

O(A) \_\_\_\_\_(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) \_\_\_\_\_, CPF (CNPJ) nº \_\_\_\_\_, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a)

\_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade nº \_\_\_\_\_, da \_\_\_\_\_, e do CPF nº \_\_\_\_\_, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em [Porto Velho/RO](#), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa \_\_\_\_\_ praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

## 16. ANEXO 3

### MODELO DE PROPOSTA

O [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#)

Apresentamos ao [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em [Porto Velho/RO](#), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), nos seguintes termos:

- a. dados do imóvel: \_\_\_\_\_;
- b. prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: (    ) noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);
- c. total da área privativa: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) metros quadrados;
- d. total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (    ) metros quadrados;
- e. valor mensal do aluguel: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- f. valor mensal do condomínio: R\$ (    ); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- g. valor do IPTU: R\$ \_\_\_\_\_ (    );
- h. Garagem: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) vagas privativas. Declaramos que:
  - a. o imóvel ofertado estará disponível [ao Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#) conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até **90 (noventa) dias a contar** da data de assinatura do contrato;
  - b. nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade:

Expedido por:

Nacionalidade

Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a. tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b. levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).

c. documentos exigidos e outros julgados necessários.

## 17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

Chefe do SESANI



*Assinou eletronicamente em 29/08/2025 às 14:16:58.*

**HELENA DA SILVA ROCHA SETE**

Chefe do SELOG



*Assinou eletronicamente em 29/08/2025 às 14:18:28.*

## DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO

## Termo de Referência 57/2025

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
57/2025	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	26/08/2025 18:25 (v 5.1)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.000004/2024-80

## 1. DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário em [Porto Velho/RO](#), com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

## 2.1 - JUSTIFICATIVA

- 2.1.1. O objeto desta contratação é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede do Distrito Sanitário Especial Indígena de Porto Velho (DSEI/PVH), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste documento para acomodar equipe de pessoal e bens necessários à execução das atividades gerenciais e administrativas.
- 2.1.2. Conforme Art. 43 do Decreto nº 9.795 de 17 de maio de 2019 compete ao DSEI planejar, coordenar, supervisionar e executar as atividades do Subsistema de Saúde Indígena do SUS - SasiSUS, criado pela Lei 9.836, de 23 de setembro de 1999, em sua área de atuação. O SasiSUS que tem como base o DSEI, e busca a promoção da atenção integral à saúde da população indígena, envolvendo desde a atenção básica até atendimentos de média e alta complexidade, em articulação com a rede do SUS. O DSEI é a unidade gestora descentralizada do SasiSUS.
- 2.1.3. Trata-se de um modelo de organização de serviços – orientado para um espaço etno-cultural dinâmico, geográfico, populacional e administrativo bem delimitado – que contempla um conjunto de atividades técnicas que se fundamentam em medidas racionalizadas e qualificadas de atenção à saúde. Além disso, promove a reordenação da rede de saúde e das práticas sanitárias por meio de atividades administrativo-gerenciais necessárias à prestação da assistência, com base no Controle Social.
- 2.1.4. Considerando que o atual imóvel ocupado por este DSEI possui diversas deficiências, como falta de espaço ao qual não é possível sua alteração estrutural por conta de pertencer a terceiro, problemas hidráulicos que vem sendo constantemente arrumados seja por parte deste DSEI como por parte do dono do imóvel, e principalmente os seus problemas elétricos que vem acarretando constantes quedas de fornecimento de energia elétrica, ao qual já proporcionou danos a ar condicionados, computadores e outros equipamentos eletrônicos.
- 2.1.5. O Serviço de Edificações e Saneamento Ambiental Indígena (SESANI-DSEI/PVH), justifica ainda que o atual imóvel está inadequado para a destinação que lhe foi dada, com estrutura inferior à demanda de pessoal que deveria comportar, entre outros aspectos, dessa forma, para melhoria dos atendimentos aos usuários indígenas e equipe de pessoal, se faz necessária a locação de novo imóvel com uma estrutura mais ampla e funcional que a atual, dispondo de melhores acomodações, espaço confortável e agradável para atender os requisitos mínimos de saúde e segurança dos profissionais nas atividades laborais, bem como, garagem para os veículos e depósito para guarda dos bens materiais e equipamentos (almoxarifado), espaço este inexistente no prédio atual.

## 2.2 CONSULTA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS DA UNIÃO:

2.2.1. Em atendimento ao pedido de disponibilidade de imóvel, a Superintendência do Patrimônio da União - SPU, emitiu declaração de indisponibilidade de imóvel no município de Porto Velho/RO (conforme anexo), justificando assim a necessidade de abertura de processo administrativo para locação de novo imóvel.

## 2.3 CRITÉRIOS PARA O DIMENSIONAMENTO

- Área Pessoal - consiste na estimativa de ocupação de cada estação de trabalho individual deste distrito, assim foi este SESANI optou por seguir as recomendações apresentadas nas portarias supracitas, e estabeleceu uma área mínima e máxima para ocupação individual;
- Área Armário - consiste na estimativa de ocupação do tipo de armário mais prevalente neste distrito, possuindo as dimensões de 0,50 x 0,80 m medidos in loco, além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal e manuseio do móvel com maior segurança;
- Área Mesa Comum Uso - consiste na estimativa de ocupação de mesa utilizada nas salas para ser utilizada como bases de impressora e demais materiais de trabalho que tem a maior amostra de mesas com as dimensões de 0,60 x 1,20 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Cadeira - consiste na estimativa de ocupação de cadeiras de espera/reunião/auditório, baseadas no tipo mais existente no distrito que é de 0,65 x 0,55 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Mesa de Reunião - consiste na estimativa de ocupação da mesa de reuniões pertencente a este distrito, que possui as dimensões médias de 2,30 x 1,15 m além de uma área de circulação frontal e nas costas de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Hack do Servidor - consiste na ocupação estimada do hack do Centro de Processamentos de Dados - CPD deste distrito que é destinado ao servidor de arquivos e acesso a internet deste distrito, onde foi realizado a medição física dos atuais equipamentos, de forma que o mesmo possui dimensões de 0,90 x 0,90 m, onde foi acrescentado uma área de circulação nas laterais e na frente, devido ao fato do mesmo necessitar de espaço para a movimentação de ar visando a refrigeração dos equipamentos;
- Área Sofá - consiste na estimativa de ocupação do sofá pertencente a este distrito, onde atualmente se possui-se tais móveis em diversas salas com as dimensões de 1,80 x 0,70 m além de uma área de circulação apenas frontal de 0,90 m afim de garantir a movimentação de pessoal com segurança;
- Área Lavabo/Banheiro - consiste na estimativa área mínima do ambiente de um lavabo/banheiro que deva existir na edificação, tendo as dimensões de 2,50 x 1,50 m;
- Área Recepção - consiste na estimativa de área para o ambiente de recepção do distrito, que deva ter capacidade de abrigar pessoas em espera e movimentação de funcionários, onde seguindo o atual espaço disponível, foi estipulado as dimensões de 4,00 x 9,00 m;
- Área Arquivos - consiste na estimativa de área para o ambiente de arquivos, pois este distrito ainda possui processos físicos que por se tratarem de documentos oficiais não podem ser descartados mas sim armazenados, em conjunto da necessidade de cada setor em armazenamento de materiais próprios, tendo as dimensões de 3,0 x 3,0 m;
- Área Copa/Refeitório - consiste na estimativa de área para o ambiente de copa e refeitório, devido ao fato de diversos colaboradores e servidores realizarem seu almoço nas dependências do distrito por motivos pessoais em decorrência da longa distância para deslocar-se até suas residências, assim seguindo o atual espaço disponível foi estipulado uma área com dimensões de 6,00 x 8,00 m;
- Área DML (Depósitos de Materiais de Limpeza) - consiste na estimativa de área para o ambiente de DML onde são armazenados todos os materiais de limpeza e higiene deste distrito, tendo as dimensões de 2,50 x 4,00 m;
- Área Farmácia - consiste na estimativa de área para o ambiente de armazenamento e controle de medicamentos específico, tendo as dimensões de 4,00 x 4,00 m;
- Área Depósitos - considerando o alinhamento junto a coordenação distrital quanto a necessidade de depósito exclusivo para uso uma vez que o atual depósito está contido dentro das instalações da FUNASA/RO, este SESANI com base na planta baixa do referido depósito em uso, realizou a estimativa de uma área de 50,00 x 15,00 m;
- Área Sala do MQAI - consiste na estimativa de área para o ambiente de Monitoramento de Qualidade de Água Indígena (MQAI) que necessita ser um ambiente isolado dos demais por realizar as análises de água proveniente das aldeias não podendo possuir contaminações que possam influenciar nos resultados, tendo as dimensões de 4,00 x 4,00 m;
- Área Veículo Caminhonete - consiste na área de ocupação de caminhonete utilizado pelo distrito, com dimensões retiradas do site da fabricante com 2,132 x 5,361 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo Caminhão tipo 3/4 - consiste na área de ocupação de caminhão utilizado por este distrito, com dimensões retiradas do site da fabricante com 2,132 x 6,22 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;



- Área Veículo Caminhão tipo Munck - consiste na área de ocupação de caminhão que esta em fase de aquisição deste distrito, onde foi realizado a estimativa de dimensão de 2,60 x 8,50 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo Caminhão tipo Baú - consiste na área de ocupação de caminhão que esta em fase de aquisição deste distrito, onde foi realizado a estimativa de dimensão de 2,20 x 6,30 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo de Passeio - consiste na área de ocupação de veículos comuns de passeio de servidores e colaboradores deste distrito, onde foi estimado as dimensões de 1,85 x 4,45, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas;
- Área Veículo tipo Motocicleta de Passeio - consiste na área de ocupação de motocicletas comuns de passeio de servidores e colaboradores deste distrito, onde foi estimado as dimensões de 0,75 x 2,00 m, e adição de 0,90m de espaço ao redor do veículo para circulação de bens e pessoas.

Assim, com base das informações obtidas e áreas calculadas considerando as observações acima, foi realizado então a Memória de Cálculo Estimativa de Área Total da Nova Sede onde está dividida em 4 áreas, conforme abaixo:

- Ambientes Administrativos - é a estimativa de ocupação de área para todos os setores afim de ser utilizado como ambientes em escritório e estações de trabalho, onde se levou em consideração a quantidade atual de profissionais, mesas, armários e demais itens existentes em cada setor, além da estimativa de novas contratações de profissionais e compras previstas, pontua-se que fora adicionando também uma margem de 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os setores;
- Áreas Comuns - é a estimativa de área dos ambientes que podem ser utilizados por todos os servidores e colaboradores deste órgão, como banheiro, recepção, copa e auditório, além de acrescer 20% no subtotal da soma dos ambientes apresentados afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- Depósitos - é a estimativa de área dos ambientes que servirão como arquivos, DML e Depósito Geral, além de acrescer 20% sob a soma desses ambientes afim de se garantir a movimentação e locomoção entre os espaços;
- Estacionamento - é a estimativa da área que servirá como estacionamento e armazenagem da frota de veículos pertencentes a sede deste distrito, como caminhonetes, Vans, Caminhões e ônibus, além da capacidade de se abrigar 2 veículos tipo caminhonete proveniente dos polos que frequentemente vem a esta sede. Em conjunto a isso, foi realizado a estimativa para estacionamento de veículos de outros órgãos em visita e veículos de servidores e colaboradores deste distrito, bem como acrescer 30% sob a soma das áreas desses veículos afim de se garantir a movimentação, circulação e manobra desses veículos.

2.4 CRITÉRIOS PARA O DIMENSIONAMENTO MÍNIMO

Contudo considerando que por se tratar da intenção de locação de imóvel, este SESANI optou por utilizar uma margem mínima de aceitabilidade de edificações, tal critério foi adotado apenas para a área classificada como "Ambiente Administrativo", uma vez que os demais ambientes "Área Comum", "Depósitos e Arquivos" e "Estacionamento" já quantificam uma área minimamente necessária para funcionamento confortável deste distrito.

Assim, para dimensionamento de área mínima para a área "Ambiente Administrativo" foi optado pela escolha do critério de ocupação mínima em ambientes administrativos do tipo escritório conforme Portaria 19.385 de 14 de Agosto de 2020 do Ministério da Economia que é de 7,00 m² por profissional.

Portanto, a nova quantificação se obteve o valor de **1.725,80 m²** de área de uso.

Por fim, vale destacar que este SESANI optou por não estipular área máxima, uma vez que a disponibilização de área superior ao dimensionado não acarreta em prejuízo no funcionamento do órgão, e assim abaixo segue o resumo das áreas obtidas:

Ambiente	Área Total Estimada Mínima (m²)	Área Total Estimada Ideal (m²)
Administrativo	601,12	989,92
Áreas Comuns	179,97	179,97
Depósitos e Arquivos	644,40	644,40
Estacionamento	300,31	300,31
TOTAL	1.725,80	2.114,60

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Serão aceitas propostas com áreas superiores ao estimado, em vista de realizar ampla concorrência entre os proponentes, desde que seja justificado a vantajosidade da área superior ao estimado.

3.2. Para fins de precificação da proposta, será considerada o valor unitário por metro quadrado (R\$/m²) nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

--	--	--	--	--

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD
1	Contratação de serviços de <u>locação de imóvel para atender as necessidades de instalação e funcionamento da Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI PVH/RO, em imóvel adaptado com dimensões mínimas de 1.725,80m², sendo composto por 1.425,49 m² em área construída englobando salas administrativas/escritórios, Banheiros, Auditório, Recepção, Copa/Refeitório, Depósitos e Sala de Arquivo, com mais 300,31 m² para uso como estacionamento.</u>	4316	UND	1

3.3. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como comum(ns), conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

3.4. O prazo de vigência da contratação é de até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, na hipótese do inciso I do Art. 9º da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, em conformidade com os termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991 desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

3.5. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

## 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

## 5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

## 6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. *A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.*

6.2. *Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.*

## 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI;

7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal

7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

## 8. PRAZOS

8.1. O [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de [05 \(cinco\) anos](#).

8.2. O [Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH](#), pretende entrar no imóvel no prazo de [90 \(noventa\) dias](#) ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, conforme justificativa abaixo/anexo: (...)

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

*Município de ....., ..... de ..... de .....*

---

**[Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável]**

## 10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**ISAC ISRAEL GOMES DE OLIVEIRA**

Autoridade competente



*Assinou eletronicamente em 26/08/2025 às 18:01:31.*

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

Chefe SESANI



*Assinou eletronicamente em 26/08/2025 às 18:25:51.*

**ITALO MOREIRA DA CRUZ FRANZE**

Engenheiro Civil

**FELIPE DE OLIVEIRA RIBEIRO**

Engenheiro Civil

**RAIMUNDO SILVA DOS SANTOS**

Auxiliar Operacional de Serviços Diversos

Contrato 25/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
25/2025	257049-DISTRITO SANIT.ESP.INDÍGENA - PORTO VELHO	PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA	06/06/2025 01:10 (v 2.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		25061.000004/2024-80

1. Contrato de Locação

TERMO DE CONTRATO  
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021  
SERVIÇOS – LICITAÇÃO

DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA PORTO VELHO - DSEI/PVH

(Processo Administrativo nº.25061.000004/2024-80)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ...../....., QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA PORTO VELHO - DSEI/PVH E .....

A União por intermédio do DISTRITO SANITÁRIO ESPECIAL INDÍGENA PORTO VELHO - DSEI/PVH, com sede na Rua Rafael Vaz e Silva, nº 2646, Bairro Liberdade, CEP 76.804-444, na cidade de Porto Velho/RO, inscrito no CNPJ sob o nº 00.394.544/0040-91, neste ato representado pelo Coordenador Distrital o Sr. ISAC ISRAEL GOMES DE OLIVEIRA, nomeado pela Portaria GM/MS nº 851, de 25 de abril de 2023, publicado no D.O.U de 26 de abril de 2023, portador da Matrícula Funcional nº 3340759, ou na falta dele a Substituta Eventual do Coordenador Distrital a Senhora MARIA DAS GRAÇAS FONTENELE SILVA, nomeada pela Portaria SAA nº 651, de 26 de maio de 2023, do Ministério da Saúde, publicado no D.O.U nº 104, de 1 de junho de 2023, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) ....., inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF [A1] sob o nº ....., sediado(a) na .....[A2] , doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por ..... (nome e função no LOCADOR), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, [A3] tendo em vista o que consta no Processo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Concorrência/Inexigibilidade n. .../..., [A4] mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1 - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço ....., bairro ....., no Município de ....., objeto da matrícula nº ....., do .....º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ....., para abrigar as instalações da **Sede Administrativa do Distrito Sanitário Especial Indígena Porto Velho - DSEI/PVH.**

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

## 2. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na **Concorrência/Inexigibilidade .... /20XX**, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

## 3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;



3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;[A3]

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, a rede elétrica para funcionamento os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;[A4]

3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

3.1.14. Realizar as manutenções prediais associadas pelos desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;

3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

## 4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

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

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel /espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

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

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

**a.** salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

**b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;[A4]

**c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

**d.** *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*

**e.** *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*

**f.** *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## 5. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## 6. DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **xx,xx** (**valor por extenso**), perfazendo o valor total de R\$ **xx,xx** (**valor por extenso**).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## 7. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

### Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, [da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

### **Do Pagamento**

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **[indicar o índice]** de correção monetária.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

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

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

## **8. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. prazo de vigência do contrato será de até **05 (cinco) anos, conforme Termo de Referência** com início na data de .....(.....) e encerramento em .....(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, **e em conformidade ao Art. 9º, Inciso I e § 1º da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.**

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel, **por parte da contratante.**

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 9. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## 10. DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em \_\_/\_\_/\_\_ (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M** exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

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

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## 11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**Gestão/Unidade:**

**Fonte:**

**Programa de Trabalho:**

**Elemento de Despesa:**

**PI:**

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## 12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 13. DAS ALTERAÇÕES

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

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## 14. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:



(1) Multa Moratória de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 2% (dois por cento) a 10% (dez por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

## 15. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

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

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

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

## 16. DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## 17. PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

## 18. DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de ..... - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de ..... de ..... de .....

---

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

---

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

---

TESTEMUNHAS

## 19. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**PAULO TARCITO RAMOS DA SILVA**

Chefe SESANI



*Assinou eletronicamente em 06/06/2025 às 01:10:08.*

**HELENA DA SILVA ROCHA SETE**

Chefe do SELOG



*Assinou eletronicamente em 05/06/2025 às 19:29:25.*