



Folha: _____

Ass. _____

Estado do Tocantins
Câmara Municipal de Porto Nacional
Avenida Murilo Braga, nº 1887, Bairro Centro, Cep: 77.500-000
Fone: (63) 3363 – 7296

TERMO DE REFERÊNCIA

(Conforme ao art. 74, inciso V da lei 14.133/21)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 2025001732

MODALIDADE: Dispensa de Licitação – Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

UNIDADE REQUISITANTE: Câmara Municipal de Porto Nacional – TO

OBJETO: Locação de imóvel no Distrito de Luzimangues para funcionamento da Subcâmara Municipal de Porto Nacional – TO.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Lei nº 14.133/2021, especialmente os arts. 6º, 8º, 11, 18, 19, 40, 74, e 111.

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES: Instrução Normativa SEGES/ME nº 5/2017 (subsidiariamente), NBR 14.653-2 da ABNT, Lei nº 10.098/2000 e NBR 9050 (acessibilidade).

1. CONTEXTO DA DEMANDA

A Câmara Municipal de Porto Nacional, no exercício de sua função constitucional de representar o povo e legislar sobre matérias de interesse local, identificou a necessidade de descentralizar sua estrutura física e administrativa, mediante a criação de uma Subcâmara no Distrito de Luzimangues – polo urbano em expansão, com crescente densidade populacional e atividade econômica.

A proposta atende às diretrizes de gestão pública moderna, pautada na descentralização, eficiência e acessibilidade aos serviços públicos. Trata-se de um imperativo institucional de garantir efetividade à participação cidadã, ampliando o acesso da população às atividades legislativas, audiências públicas, sessões, atendimento de vereadores e serviços administrativos.

2. OBJETO

Locação de imóvel urbano edificado e regularizado, situado no Distrito de Luzimangues – Porto Nacional/TO, com infraestrutura mínima especificada neste documento, para o pleno funcionamento da Subcâmara Municipal, incluindo atendimento ao público, reuniões, sessões e suporte técnico-administrativo.

3. JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ADMINISTRATIVA

3.1. Necessidade Administrativa

A inexistência de imóvel público no distrito, aliado à urgência da implantação da Subcâmara, torna inviável a construção, reforma ou adaptação de bens públicos existentes, sendo a locação de imóvel particular a solução tecnicamente, juridicamente e economicamente mais viável.

3.2. Viabilidade da Solução

O imóvel proposto, localizado na Rua 15 de Novembro, lote 13A, Quadra 02 – Loteamento Residencial Palmares, apresenta estrutura física pronta para uso, localização estratégica (acesso à TO-080 e proximidade à subprefeitura), e atendimento integral às necessidades institucionais.



Folha: _____

Ass. _____

Estado do Tocantins
Câmara Municipal de Porto Nacional
Avenida Murilo Braga, nº 1887, Bairro Centro, Cep: 77.500-000
Fone: (63) 3363 – 7296

3.3. Avaliação de Mercado

Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 031/2025, emitido por avaliador credenciado (CRECI F-1503/TO – CNAI 7119), o valor estimado da locação está entre R\$ 17.700,00 e R\$ 18.800,00, sendo a média de R\$ 18.270,00 mensais, com base no método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653-2/ABNT).

4. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL A SER LOCADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO
Localização	Distrito de Luzimangues – Porto Nacional/TO
Endereço sugerido	Rua 15 de Novembro, lote 13A, Quadra 02 – Res. Palmares
Área total do terreno	Mínimo de 1.000 m ²
Área construída	Mínimo de 600 m ² de área edificada
Estacionamento	Mínimo de 400 m ² pavimentado, com 10 vagas
Estrutura interna	Salas administrativas, salão plenário, recepção, sanitários (incluindo PNE), copa/cozinha
Padrão construtivo	Alvenaria, cobertura metálica, bom estado de conservação
Instalações elétricas	Rede elétrica funcional e segura
Instalações hidráulico-sanitárias	Banheiros funcionais, rede hidráulica e sanitária operante
Acessibilidade	Adequada às normas da ABNT NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000
Regularidade registral	Matrícula atualizada (últimos 90 dias) no Cartório de Registro de Imóveis
Documentação do locador	CNPJ ativo, contrato social e certidões negativas

5. PRAZO DE CONTRATAÇÃO, PRORROGAÇÃO E REAJUSTE

A contratação terá vigência até **31 de dezembro de 2025**, contada a partir da assinatura do contrato. A contratação poderá ser **prorrogada por meio de termos aditivos**, conforme conveniência da Administração, por até **60 (sessenta) meses consecutivos**, nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021.

A prorrogação deverá ser formalizada por termo aditivo, precedido de:

- Justificativa técnica da unidade requisitante;
- Manifestação da contratada quanto ao interesse na continuidade;
- Comprovação da vantajosidade para a Administração.

5.1. Reajuste por Índice Econômico

O valor do contrato será **reajustado anualmente**, a contar da data da assinatura, com base na variação acumulada do **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M/FGV)**, nos termos do art. 134 da Lei nº 14.133/2021.



Folha: _____

Ass. _____

Estado do Tocantins
Câmara Municipal de Porto Nacional
Avenida Murilo Braga, nº 1887, Bairro Centro, Cep: 77.500-000
Fone: (63) 3363 – 7296

Parágrafo único: Em caso de extinção ou descontinuidade do IGP-M, será adotado o índice oficial que melhor reflita a inflação do setor imobiliário, mediante justificativa técnica da Administração.

6. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

- **Valor médio estimado:** R\$ 18.270,00/mês
- **Faixa de mercado aceitável:** R\$ 17.700,00 a R\$ 18.800,00/mês

A contratação será realizada com a parte que apresentar proposta mais vantajosa, dentro da faixa de mercado, e que atenda integralmente aos requisitos técnicos e legais.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será mensal, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao da utilização, condicionado à apresentação da Nota Fiscal/Fatura e ao atesto do servidor fiscal designado.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- Entregar o imóvel nas condições especificadas neste Termo;
- Manter a regularidade da documentação do imóvel e da empresa locadora;
- Responder por encargos fiscais, tributos e manutenções estruturais do imóvel;
- Garantir a continuidade dos serviços essenciais no imóvel (água, energia, esgoto).

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

- Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais;
- Preservar a integridade do imóvel durante a vigência do contrato;
- Informar ao locador sobre necessidades de reparos estruturais.

10. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

A gestão e fiscalização do contrato serão realizadas por servidor designado pela Presidência da Câmara Municipal, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021, com competência para acompanhar, atestar, registrar ocorrências e recomendar providências administrativas.

11. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA DO LOCADOR

- Matrícula atualizada do imóvel (últimos 90 dias);
- CNPJ da empresa locadora (ativo);
- Contrato social ou documento de constituição;



Folha: _____

Ass. _____

Estado do Tocantins
Câmara Municipal de Porto Nacional
Avenida Murilo Braga, nº 1887, Bairro Centro, Cep: 77.500-000
Fone: (63) 3363 – 7296

- Certidões negativas de:
 - Receita Federal (inclusive INSS);
 - Receita Estadual;
 - Receita Municipal;
 - FGTS (CRF);
 - Justiça do Trabalho.
-

12. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- Lei nº 14.133/2021;
 - Constituição Federal (Art. 37 – princípios da Administração Pública);
 - Lei nº 10.098/2000 e NBR 9050 (acessibilidade);
 - NBR 14.653-2 (avaliação de imóveis);
 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 031/2025.
-

13. ANEXOS

- Estudo Técnico Preliminar – ETP
 - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
 - Cartão CNPJ da empresa locadora
 - Documentação de regularidade do imóvel
 - Cópia de fatura de consumo e comprovantes auxiliares
-

Câmara Municipal de Porto Nacional – TO, 07 de maio de 2025

PEDRO AUGUSTO OLIVEIRA AMARAL
Diretor de Licitações

SILVANEY RABELO DA ROCHA
Presidente da Câmara Municipal de Porto Nacional – TO