

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 006/2019/CEL/SUPEL/RO**

**S**  
**U**  
**P**  
**E**  
**L**

**AVISO**

**Recomendamos aos Licitantes a leitura atenta às condições/exigências expressas neste edital e seus anexos, notadamente quanto ao credenciamento, formulação das propostas de preços, e documentos de habilitação, objetivando uma perfeita participação no certame.**

**Dúvidas: (69) 3212-9269 ou  
celsupelro@gmail.com**

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

## **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 006/2019/CEL/SUPEL/RO**

### **PREÂMBULO:**

A Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL, através da Comissão Especial de Licitação, designada por força das disposições contidas na Portaria Nº **69/2019/GAB/SUPEL/RO de 11 de março de 2019, publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia do dia 18 de março de 2019**, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, através do **processo no sistema eletrônico nº:** Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender as necessidades da Secretaria de Estado da Educação, para instalação e funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho – CRE/PVH, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento. O presente procedimento será regido na forma da lei nº 8.666/93, e pelos demais normativos aplicáveis, além das condições previstas no Edital, tendo como interessado a Secretaria de Estado da Educação - SEDUC.

**O Edital e seus anexos poderão ser retirado** gratuitamente no endereço eletrônico [www.rondonia.ro.gov.br/supel](http://www.rondonia.ro.gov.br/supel) ou **das 07h:30min. às 13h:30min., de segunda a sexta-feira**, na Sede da SUPEL situada na Avenida Farquar, nº 2986, Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Pacaás Novos, 2º andar, Bairro Pedrinhas, CEP. 76.801-976, Porto Velho/RO, mediante apresentação do comprovante de depósito bancário dos custos de reprodução no valor de **R\$ 30,00 (trinta reais)**, não reembolsável, a favor do GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA, **Conta nº. 10.000-5, Banco do BRASIL S.A., Agência 2757-X**, através da Guia de Recolhimento **DARE – Documento de Arrecadação Estadual**.

Os invólucros contendo as propostas e os documentos de habilitação deverão ser entregues diretamente no Protocolo desta SUPEL ou via correios pela modalidade SEDEX, no endereço supracitado, até a data e horário estipulados na forma prevista neste Edital, quando se dará início a Sessão inaugural do procedimento licitatório, com a abertura dos respectivos envelopes.

### **1. DO OBJETO:**

1.1 Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender as necessidades da Secretaria de Estado da Educação, para instalação e funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho – CRE/PVH, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento.

### **2. MOTIVOS E OBJETIVOS DA LOCAÇÃO:**

2.1 A necessidade de locar um imóvel para instalação da Coordenadoria Regional de Porto Velho – CRE/PVH, se dá em razão do Contrato nº 144/PGE/2014 ([1319382](#)), já se encontrar no 4º. Termo Aditivo, cujo vencimento se dará em 26/05/2019, conforme informações constante no Processo SEI nº [0029.097014/2018-57](#), em especial a Informação nº 08/PGE([4209212](#)), cujo teor, diante da impossibilidade de nova prorrogação de prazo, inclui a seguinte recomendação:

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

*“V – Adote imediatamente as providências cabíveis para a deflagração de certame licitatório para a escolha de imóvel para o funcionamento da CRE. No caso de tais medidas já estejam sendo adotadas, favor especificá-las a esta Procuradoria.”*

Diante de tal evidência, está SEDUC, se posiciona no sentido de orientar os autos para adoção de procedimentos, objetivando dar base para nova contratação, de modo a conferir, além de transparência, a discricionariedade de escolha, ou seja, por meio de Chamamento Público, possibilitando assim que proprietários de imóveis que se atendam as condições mínimas estabelecidas neste Termo de Referência, possam fazer suas propostas, facilitando assim o processo de escolha da melhor proposta, no menor prazo possível.

A Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho – CRE/PVH, criada pela Lei Complementar nº 829, de 15 de julho de 2015 tem as seguintes atribuições e princípios, de acordo com o 6º artigo da referida lei:

I - implantar e implementar a política de educação da Secretaria de Estado de Educação, nas unidades educacionais da área de abrangência da Coordenadoria Regional;

II - promover a interação entre órgãos públicos e privados no contexto regional;

III - atender as necessidades de informações pedagógicas e administrativas a nível local e a nível central; e

IV - coordenar, orientar, acompanhar e avaliar as ações das unidades escolares da área de sua abrangência.

Dessa forma, considerando que o Estado não possui atualmente local disponível para acomodar a Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho ([0029.354488/2018-10](https://www.gov.br/ro/pt-br/assuntos/compras/licitacoes/0029.354488/2018-10)), a locação é imprescindível para que a mesma possa continuar desenvolvendo suas atividades finalísticas.

### **3. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNÇÃO:**

3.1 Até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública poderão ser solicitados esclarecimentos por escrito, cabendo a resposta à Comissão Especial de Licitação CEL/SUPEL, que deverá prestar as informações também no prazo de até 03 dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública. Os esclarecimentos poderão ser solicitados via e-mail ([celsupelro@gmail.com](mailto:celsupelro@gmail.com)) aos cuidados da Comissão de Seleção e/ou protocolados na Superintendência Estadual de Compras e Licitações – SUPEL, Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Pacaás Novos, 2º andar, situado na Av. Farquar, nº 2.986, Bairro Pedrinhas, CEP 76.820-470, Porto Velho – RO, das 07h30min às 13h30min.

### **4. DA VIGÊNCIA, DO VALOR ESTIMADO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA**

4.1. Estima-se que a vigência da presente locação será de até **60 (sessenta) meses**, podendo ser prorrogado por mais **60 (sessenta) meses** conforme interesse da Administração, a depender do andamento das reformas do prédio Sede e das obras da construção da nova Escola Superior de Contas, ambas ainda não iniciadas.

4.2. A CONTRATADA se compromete, após a vigência de **60 (sessenta) meses**, a prorrogar a locação em até mais **60 (sessenta) meses**, prorrogação esta que ocorrerá anualmente. Fica facultado

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

a SEDUC/RO, após o quinto ano de locação, a prorrogação pelo período que ele necessite, até o limite de **60 (sessenta) meses**. Após esse período, caso a SEDUC/RO ainda necessite do edifício, ambas as partes poderão renegociar a locação.

**4.3.** Estima-se que a locação decorrente do presente Chamamento Público esteja na faixa de valores de R\$ 17.568,00 (dezesete mil, quinhentos e sessenta e oito reais) por mês. Todavia, a depender do mercado, os valores poderão ficar abaixo ou até acima da estimativa realizada.

**4.4.** As despesas decorrentes da contratação correrá por conta dos recursos consignados a Secretaria Estadual de Educação, pela Lei Orçamentária Anual do Estado de Rondônia, **conforme a seguinte Ação Programática: 12.122.1015.2087; Especificação - Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade; Elemento de Despesa - 33.90.39 - 33.90.36; Subelemento - 10 - Locação de Imóveis; Fonte - 0112 - Recurso do Tesouro Estadual:**

## **5. PROCEDIMENTO DE ENTREGA DA PROPOSTA:**

**5.1** Os interessados em participar deste chamamento nos termos deste Edital e de seus anexos deverão apresentar sua proposta nos termos dos itens 5.2 e 7, a partir da publicação do instrumento convocatório, das 07h:30min. às 13h:30min até a data de abertura da sessão, às 09:00 horas do dia 10 de setembro de 2019, na sede Superintendência Estadual de Compras e Licitação–SUPEL situada à Av. Farquar nº 2986, Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Pacaás Novos, 2º andar, Bairro Pedrinhas, cidade de Porto Velho.

### **5.2 A PROPOSTA DE PREÇOS DEVERÁ PREENCHER OS SEGUINTE REQUISITOS:**

- a) Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- b) Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel;
- c) Os valores mensais do aluguel;
- d) Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;
- e) Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- f) Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- g) Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;
- h) Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

#### **5.2.1 Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas – que deverão ser embutidas no valor final da proposta:**

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;
- b) Condomínio (se existir);

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

- c) Seguro contra incêndio (se existir) e
- d) Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

### **5.3. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS:**

**ENVELOPE 01 – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS**  
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº  
06/2019/CEL/SUPEL/RO – Locação de imóvel comercial em  
área urbana para uso institucional, a fim de atender as  
necessidades da Secretaria de Estado da Educação, para  
instalação e funcionamento da Coordenadoria Regional de  
Educação de Porto Velho – CRE/PVH, de acordo com os  
critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas  
exigidas neste instrumento.  
RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO  
PROPONENTE

**ENVELOPE 02 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO**  
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº  
06/2019/CEL/SUPEL/RO – Locação de imóvel comercial em  
área urbana para uso institucional, a fim de atender as  
necessidades da Secretaria de Estado da Educação, para  
instalação e funcionamento da Coordenadoria Regional de  
Educação de Porto Velho – CRE/PVH, de acordo com os  
critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas  
exigidas neste instrumento.  
RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO  
PROPONENTE

**5.3.1 Envelope 01: Seguir as orientações do item 5.2 e apresentar proposta no modelo do Anexo II do Termo de Referência.**

**5.3.2. Envelope 02: Apresentar documentos de habilitação conforme o item 07.**

## **6. DA ESCOLHA DO IMÓVEL:**

**6.1.** As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no Item 8, do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

**6.2.** As propostas serão classificadas até a 5ª. Colocação, sendo os correspondentes imóveis vistoriados por Comissão designada, para verificação das informações constantes na proposta, para os quais será gerado Relatório da visita.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**6.3.** A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (Item 8 do Termo de Referência - Anexo I do Edital) e o menor preço proposto.

**6.4.** Após a apresentação do relatório de vistoria e pontuação dos imóveis selecionados, a Comissão se reunirá e decidirá, caso haja, qual imóvel que melhor atende às necessidades da Secretaria de Estado da Educação - SEDUC.

**6.5.** Considerando a pontuação que cada edificação atingiu e as particularidades do plano de melhorias/reformas necessárias, a SEDUC decidirá com base no critério de **custo versus benefício** qual a edificação que melhor atende às suas necessidades mediante preço adequado de mercado.

**6.6.** Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo os motivos da escolha do referido imóvel.

**6.7.** A Secretaria de Estado da Educação - SEDUC se reserva ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como poderá optar por não locar nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

**6.8.** Poderão ser aceitos imóveis cujas propostas possam ser adequadas no prazo de até 10 (dez) dias, contados da sua notificação, prorrogáveis a critério da administração, para melhor atender as necessidades da CRE/PVH, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite do Órgão contratante.

**6.9.** A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da CRE/PVH, em conformidade com os apontamentos no Relatório emitido pela Comissão de Avaliação, e, acordados entre as partes como condição para locação.

**6.10.** A adaptação do edifício visa colocá-lo em conformidade com as especificações mínimas estabelecidas no Termo de Referência. Os custos de adaptações correrão todos por conta da contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.

**6.11.** A CONTRATADA só fará jus ao recebimento de valores após as devidas adaptações e reformas serem aceitas pela área técnica da CRE/PVH. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste chamamento público, não será celebrado o contrato e ela estará sujeita a multa de até 01 (um) aluguel previstos em sua proposta de valores.

6.12. O julgamento da Proposta de Preços dar-se-á pelo critério de **MENOR OFERTA PROPOSTA**, observadas as especificações e parâmetros mínimos definidos no Edital.

## **7. DA HABILITAÇÃO**

Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):

### **I. Caso pessoa FÍSICA:**

a) RG;

b) CPF;

c) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.
- e) Comprovante de endereço atualizado.

## **II. Caso pessoa JURÍDICA:**

- a) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- c) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

## **III. Regularidade Fiscal e Trabalhista (Pessoa Física e Jurídica):**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;
- c) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação da certidão de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991 (seguridade social – INSS), dentro da validade;
- e) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal e Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;
- f) Certidões de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais/Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Auditoria Militar.

### **7.1. Para fins de habilitação, os proponentes estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:**

- I.** Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;
- II.** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria Geral da União – CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- III.** Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- IV.** Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.



SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**7.2.** A consulta aos cadastros será realizada em nome do titular do imóvel e também de seu sócio majoritário, caso haja, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

**7.3. Da proposta eleita serão exigidos ainda os seguintes documentos, que deverão ser entregues no prazo de 10 (dez) dias após solicitação formal desta SEDUC:**

- a) Certidão de Habite-se do imóvel.
- b) Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo), conforme Lei nº. 858 de 08 de setembro de 1.999;
- c) Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;
- d) Projeto de arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-RO;
- e) Certidão de viabilidade conforme Lei nº 097, de 29 de dezembro de 1999, c/c Lei Complementar nº 138, de 28 de outubro de 2002;
- f) Licença de Obra expedida pela Prefeitura da cidade onde está localizada.
- g) Certidão de inteiro teor

**7.3.1.** Para os documentos listados no presente item (10.3), serão aceitos os protocolos solicitação junto aos órgãos competentes. Neste caso, o contratado deverá trazer o documento original no prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogáveis à critério desta SEDUC.

**7.4.** Os documentos, excetuando-se aqueles que por sua natureza possuir caráter permanente, deverão ter validade expressa ou estabelecida em Lei, admitidos como válidos, e no caso de omissão, os emitidos há menos de noventa dias.

## **8. DA CONVOCAÇÃO DO LOCADOR**

A convocação do locador será feita preferencialmente via e-mail (informado em sua proposta), com aviso de recebimento, acompanhado do Contrato, para impressão, assinatura e devolução via postal ou em mãos. Através do mesmo endereço eletrônico, a SEDUC enviará as comunicações necessárias durante a execução do objeto.

**11.2.** A devolução do Contrato devidamente assinado será no prazo de até 3 (três) dias úteis, a contar da data de confirmação do recebimento do comunicado e-mail. No caso de locador de fora do Estado de Rondônia, o prazo de 3 (três) dias úteis será para realizar a postagem da documentação, sendo excluído da contagem de prazo os dias necessários para o Correios entregarem a postagem.

**11.3.** As comunicações oficiais referentes a presente contratação poderão ser realizadas através de e-mail corporativo, reputando-se válidas as enviadas em e-mail incluído na proposta ou documentos apresentados pela empresa.



SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**11.4.** A ciência do ato será a data de confirmação da leitura do seu teor pelo destinatário, sendo considerada válida, na ausência de confirmação, a comunicação na data do término do prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data do seu envio.

**11.5.** A recusa do locador em formalizar a contratação no prazo informado, durante a vigência da proposta, caracteriza-se como inexecução total da obrigação assumida, sujeitando-a aplicação de penalidades na forma prevista neste documento.

## **9. DO RECEBIMENTO**

**9.1** Conforme item 14 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

## **10. DO PAGAMENTO**

**10.1** Conforme o item 15 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

## **11. DAS SANÇÕES**

**11.1.** Conforme item 19 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

## **12. DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DAS CONTRATADAS**

**12.1.** Conforme item 17 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

## **13. DOS REAJUSTES**

**13.1.** Conforme item 16 do Termo de Referência - Anexo I do Edital.

## **14. DO FORO**

**14.1** As partes elegem o foro da comarca de Porto Velho-RO, para dirimir as questões que não puderem ser resolvidas pela via administrativa referentes a este Edital.

## **15. ANEXO DO EDITAL:**

**Anexo I:** Termo de Referência

Porto Velho (RO), 22 de maio de 2019.

**IAN BARROS MOLLMANN**  
Presidente da CEL/SUPEL/RO

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

## ANEXO I DO EDITAL

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### Nº. 016/SEDUC/RO - CHAMADA PÚBLICA

#### 1. IDENTIFICAÇÃO

**Unidade Orçamentária:** 16.0001 – Secretaria de Estado da Educação – SEDUC

**Departamento:** Coordenadoria Geral de Educação – CRE/PVH

#### 2. DO OBJETO

Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender as necessidades da Secretaria de Estado da Educação, para instalação e funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho – CRE/PVH, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento.

#### 3. DO OBJETIVO

Garantir a infraestrutura de espaço físico da Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho, considerando que atualmente o Estado não dispõe de espaço físico próprio que supre a necessidade de funcionamento do citado órgão.

#### 4. DA JUSTIFICATIVA/MOTIVAÇÃO

A necessidade de locar um imóvel para instalação da Coordenadoria Regional de Porto Velho – CRE/PVH, se dá em razão do Contrato nº 144/PGE/2014 ([1319382](#)), já se encontrar no 4º. Termo Aditivo, cujo vencimento se dará em 26/05/2019, conforme informações constante no Processo SEI nº [0029.097014/2018-57](#), em especial a Informação nº 08/PGE([4209212](#)), cujo teor, diante da impossibilidade de nova prorrogação de prazo, inclui a seguinte recomendação:

*“V – Adote imediatamente as providências cabíveis para a deflagração de certame licitatório para a escolha de imóvel para o funcionamento da CRE. No caso de tais medidas já estejam sendo adotadas, favor especificá-las a esta Procuradoria.”*

Diante de tal evidência, está SEDUC, se posiciona no sentido de orientar os autos para adoção de procedimentos, objetivando dar base para nova contratação, de modo a conferir, além de transparência, a discricionariedade de escolha, ou seja, por meio de Chamamento Público, possibilitando assim que proprietários de imóveis que se atendam as condições mínimas estabelecidas neste Termo de Referência, possam fazer suas propostas, facilitando assim o processo de escolha da melhor proposta, no menor prazo possível.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

A Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho – CRE/PVH, criada pela Lei Complementar nº 829, de 15 de julho de 2015 tem as seguintes atribuições e princípios, de acordo com o 6º artigo da referida lei:

I - implantar e implementar a política de educação da Secretaria de Estado de Educação, nas unidades educacionais da área de abrangência da Coordenadoria Regional;

II - promover a interação entre órgãos públicos e privados no contexto regional;

III - atender as necessidades de informações pedagógicas e administrativas a nível local e a nível central; e

IV - coordenar, orientar, acompanhar e avaliar as ações das unidades escolares da área de sua abrangência.

Dessa forma, considerando que o Estado não possui atualmente local disponível para acomodar a Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho ([0029.354488/2018-10](#)), a locação é imprescindível para que a mesma possa continuar desenvolvendo suas atividades finalísticas.

## **5. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

### **5.1. O imóvel para atender as necessidades da CRE-PVH, deverá:**

**5.1.1** Ser construído em alvenaria, com área edificada compreendida, no mínimo entre 700 e 900m<sup>2</sup>, e conter no mínimo:

**a)** Estar localizado na Zona Norte, da Cidade de Porto Velho;

**b)** Possuir 20 a 25 salas individuais podendo ser salas duplas de 8x8m<sup>2</sup> ou 6x6m<sup>2</sup>, com pelo menos 3 a 4 tomadas de energia cada sala e disponibilidade para instalação de centrais de ar, sendo que desse quantitativo de salas citados deverá conter 1 sala maior medindo 8x8m<sup>2</sup> ou 8x10m<sup>2</sup>, para auditório e 01(uma) sala de 8x10 para funcionamento do Núcleo de Tecnologia – NTE, com 20 tomadas para computadores;

**c)** Garagem para no mínimo 04 (quatro) veículos oficiais;

**d)** Entrada com acessibilidade, para atender a todos os públicos da Comunidade Escolar (NBR 9050 da ABNT);

**e)** Banheiros masculinos e femininos para atender a Tipologia da CRE;

**f)** Das salas solicitadas, 02(duas) são exclusivamente para arquivar documentação de processos físicos dos Recursos Humanos e outra para guardar/arquivar o Acervo de Certificados e Históricos escolares das escolas que foram desativadas;

**g)** Possuir Projeto de Prevenção contra Incêndio e Pânico. (Lei nº 3.924/16 e Decreto nº 21.425/16);

**h)** O imóvel deverá estar em bom estado de conservação, sem necessidades de reparos;

**i)** Possuir janelas que ofertem boa ventilação;

**j)** Pintura nova;

**k)** Rede lógica de informática e/ou sistema de telefonia com cabeamento externo de fibra óptica até o rack geral de distribuição, além de eletro calhas de distribuição de ventilação para chegada dos cabos de distribuição de fiação telefônica/internet, nos corredores e salas internas;

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

- l) Capacidade energética para suportar: 30 centrais de ar condicionados de 18 mil BTUS, 100 a 150 computadores e 5 impressoras;
- m) Ter boa iluminação solar para economizar energia elétrica referente a lâmpadas;
- n) Possuir acessibilidade para cadeirantes e demais pessoas portadoras de necessidades especiais, em razão do atendimento a comunidade escolar em geral (pais, alunos e servidores da Educação);
- o) Possuir garagem para 4 carros oficiais.

## 6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da contratação correrá por conta dos recursos consignados a Secretaria Estadual de Educação, pela Lei Orçamentária Anual do Estado de Rondônia, conforme detalhado abaixo:

Programa	Especificação	Elemento de Despesa	Subelemento	Fonte
12.122.1015.2087	Assegurar a Manutenção da Administrativa da Unidade	33.90.39 33.90.36	10 - Locação de Imóveis	0112 - Recurso do Tesouro Estadual

## 7. DA FORMALIZAÇÃO DA PROPOSTA

### 7.1. As propostas deverão conter pelo menos:

- a) Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- b) Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel;
- c) Os valores mensais do aluguel;
- d) Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;
- e) Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- f) Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- g) Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;
- h) Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

### 7.2. Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas – que deverão ser embutidas no valor final da proposta:

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
 Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
 Porto Velho, Rondônia.

- b) Condomínio (se existir);
- c) Seguro contra incêndio (se existir) e
- d) Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

## 8. DOS CRITÉRIOS PARA LOCAÇÃO, DA PONTUAÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

**8.1.** Os critérios técnicos abaixo relacionados visam classificar os imóveis que mais se adequam as necessidades desta SEDUC, dentre os qualificados caberá a SEDUC decidir, de forma totalmente discricionária, qual o edifício que melhor atende suas necessidades. Caberá à equipe de Engenharia e Arquitetura da SEDUC, conjuntamente com a Comissão designada para viabilizar a locação dos imóveis, enquadrar os edifícios nos critérios técnicos para determinação a pontuação de cada edificação.

**8.2.** A classificação das edificações não cria nenhuma obrigatoriedade da SEDUC em locar os edifícios, em qualquer momento a instituição poderá descontinuar o processo de locação. O fato de uma edificação acabar por ser qualificada em primeiro ou em segundo lugar não lhe dá o direito de ser escolhida, caberá aos gestores da SEDUC analisar as propostas de preços conjuntamente com as pontuações das edificações para decidir, com base nos princípios constitucionais, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades.

**8.3.** As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação das edificações, estão dispostas no quadro abaixo:

ITEM CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.			
1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição
1.1	Acima de 901 m <sup>2</sup> até a metragem quadrada de 2.000 m <sup>2</sup>	10	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 901 m <sup>2</sup> até o limite de 2.000 m <sup>2</sup> . Será aceito como metragem construída quadrada somente a área das edificações que se destinem as necessidades da CRE/PVH (Salas, áreas de almoxarifado, garagem, banheiros, etc.), sendo desconsideradas as áreas das edificações adjacentes (guaritas, coberturas de estacionamentos, casas de máquina, etc.). Beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios não serão considerados nos cálculos de área.
1.2	Entre 851 m <sup>2</sup> e 900 m <sup>2</sup>	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 851 m <sup>2</sup> até o limite de 900 m <sup>2</sup> . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.3	Entre 751m <sup>2</sup> e 850m <sup>2</sup>	6	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 751 m <sup>2</sup> até o limite de 850 m <sup>2</sup> . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
 Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
 Porto Velho, Rondônia.

1.4	Entre 701m2 e 750m2	4	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 701 m <sup>2</sup> até o limite de 750 m <sup>2</sup> . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.5	Abaixo de 700 m <sup>2</sup>	Desqualificada	Edificações com metragem quadrada abaixo de 700 m <sup>2</sup> serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da CRE/PVH.
<b>2.0</b>	<b>Localização</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
2.1	Estar localizada na Zona Norte	10	O imóvel deverá estar localizado na Zona Norte da Cidade de Porto Velho, considerando que esta Zona está centralizada com relação as demais, o que facilita o acesso.
<b>3.0</b>	<b>Formato do Prédio</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
3.1	20 a 25 salas	10	Sendo 23 salas individuais ou duplas de 8x8m <sup>2</sup> com 3 a 4 tomadas e disponibilidade para instalação de centrais de ar condicionado, do total de salas, 01(uma) de 8x10m <sup>2</sup> e pelo menos 01(uma) contendo 20 tomadas para instalação de laboratório de informática.
3.2	20 a 25 salas	8	Sendo 23 salas individuais ou duplas de 8x8m <sup>2</sup> com 3 a 4 tomadas e disponibilidade para instalação de centrais de ar condicionado e 01(uma) de 8x8m <sup>2</sup> e 01(uma) de 8x10m <sup>2</sup> contendo 20 tomadas para instalação de laboratório de informática.
3.3	Garagem coberta	7	Garagem coberta para no mínimo 04(quatro) veículos.
3.3	Paredes internas de alvenaria	4	A edificação conta majoritariamente com fechamentos em alvenaria.
<b>4.0</b>	<b>Estacionamento</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
4.1	Estacionamento com acessibilidade vinculado ao prédio	10	Estacionamento ligado é próximo às edificações com acessibilidade plena.
4.2	Estacionamento sem acessibilidade (com adequações) vinculado ao prédio	8	Estacionamento ligado e próximo às edificações sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para sofrer adequações com o intuito de atender às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento com acessibilidade afastado ao prédio	4	Estacionamento afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.4	Estacionamento sem acessibilidade afastado ao	2	Estacionamento sem acessibilidade e afastado das edificações principais.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
 Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
 Porto Velho, Rondônia.

	prédio		
4.5	Edificação sem Estacionamento.	0	Edificação sem estacionamento.
<b>5.0</b>	<b>Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc...)</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
5.1	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício que atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
5.2	Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequações.	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.
5.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	0	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
<b>6.0</b>	<b>Banheiros comuns</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios superiores ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	9	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente com possibilidade de adequação.	4	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo do determinado pela Norma Regulamentadora n. 24, porém com possibilidade de adequações.
6.4	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente sem possibilidade de adequação.	0	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo do determinado pela Norma Regulamentadora n. 24 e sem possibilidade de adequações.
<b>7.0</b>	<b>Combate à incêndio</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
7.1	Compatível com NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
7.2	Edifício com possibilidade	5	O edifício conta com certificado antigo de



SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPREL  
 Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
 Porto Velho, Rondônia.

	de adequações		funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
7.3	Não compatível	Desqualificado	Edifício nunca foi vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.
<b>8.0</b>	<b>Instalações lógica, telefonia e elétrica</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da CRE/PVH	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho. Também conta com rede de lógica e telefonia já instalada e disponível para uso.
8.2	Rede elétrica adequada, rede de lógica e telefonia com necessidade de ajustes/inexistente.	6	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho, porém a rede de lógica e telefonia é muito precária ou inexistente.
8.3	Rede de elétrica, telefonia e lógica insuficientes.	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.
<b>9.0</b>	<b>Climatização</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
9.1	A edificação tem climatização totalmente suficiente para atender às necessidades da CRE/PVH.	10	A quantidade de BTUS do sistema de refrigeração é igual ou superior à quantidade que a CRE/PVH irá demandar. A disposição dos condicionadores de ar não compromete a disposição das salas dos servidores.
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades da CRE/PVH.	5	A quantidade de BTUS do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da CRE/PVH, ou a disposição dos condicionadores de ar compromete a disposição das salas dos servidores.
9.3	Edifício com pouca climatização, ou edifício sem climatização	0	A edificação tem poucas/nenhumas salas climatizadas.
<b>10.0</b>	<b>Pontuações extras</b>	<b>Pontuação</b>	<b>Modo de Aferição</b>
10.1	Boa entrada de iluminação solar e boa ventilação	10	A edificação atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e possui boa ventilação, propiciando economicidade de energia elétrica, bem como privilegiando práticas de sustentabilidade.
10.2	Área para Copa/cozinha	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

	suficientes.		suficientes para as necessidades da CRE/PVH.
10.3	Placas fotovoltaicas para geração alternativa de energia elétrica.	5	A edificação conta com sistema de geração de energia fotovoltaica para gerar mais que 50% da demanda aproximada da CRE/PVH.
10.4	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atendem as necessidades da CRE/PVH.

## 9. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

**9.1.** As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no Item 8, deste Termo de Referência.

**9.2.** As propostas serão classificadas até a 5ª. Colocação, sendo os correspondentes imóveis vistoriados por Comissão designada, para verificação das informações constantes na proposta, para os quais será gerado Relatório da visita.

**9.3.** A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (Item 8) e o menor preço proposto.

**9.4.** Após a apresentação do relatório de vistoria e pontuação dos imóveis selecionados, a Comissão se reunirá e decidirá, caso haja, qual imóvel que melhor atende às necessidades desta SEDUC.

**9.5.** Considerando a pontuação que cada edificação atingiu e as particularidades do plano de melhorias/reformas necessárias, a SEDUC decidirá com base no critério de **custo versus benefício** qual a edificação que melhor atende às suas necessidades mediante preço adequado de mercado.

**9.6.** Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo os motivos da escolha do referido imóvel.

**9.7.** A SEDUC se reserva ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como poderá optar por não locar nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

**9.8.** Poderão ser aceitos imóveis cujas propostas possam ser adequadas no prazo de até 10 (dez) dias, contados da sua notificação, prorrogáveis a critério da administração, para melhor atender as necessidades da CRE/PVH, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

**9.9.** A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da CRE/PVH, em conformidade com os apontamentos no Relatório emitido pela Comissão de Avaliação, e, acordados entre as partes como condição para locação.

**9.10.** A adaptação do edifício visa colocá-lo em conformidade com as especificações mínimas estabelecidas neste Termo de Referência. Os custos de adaptações correrão todos por conta da contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.

**9.11.** A CONTRATADA só fará jus ao recebimento de valores após as devidas adaptações e reformas serem aceitas pela área técnica da CRE/PVH. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste chamamento público, não será celebrado o contrato e ela estará sujeita a multa de até 01 (um) aluguel previstos em sua proposta de valores.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

## **10. DA HABILITAÇÃO DO PROPONENTE**

Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):

### **I. Caso pessoa FÍSICA:**

- a) RG;
- b) CPF;
- c) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.
- e) Comprovante de endereço atualizado.

### **II. Caso pessoa JURÍDICA:**

- a) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- c) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

### **III. Regularidade Fiscal e Trabalhista (Pessoa Física e Jurídica):**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;
- c) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação da certidão de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991 (seguridade social – INSS), dentro da validade;
- e) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal e Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

f) Certidões de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais/Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Auditoria Militar.

**10.1. Para fins de habilitação, os proponentes estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:**

**I.** Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;

**II.** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria Geral da União – CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;

**III.** Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;

**IV.** Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.

**10.2.** A consulta aos cadastros será realizada em nome do titular do imóvel e também de seu sócio majoritário, caso haja, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

**10.3. Da proposta eleita serão exigidos ainda os seguintes documentos, que deverão ser entregues no prazo de 10 (dez) dias após solicitação formal desta SEDUC:**

a) Certidão de Habite-se do imóvel.

b) Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo), conforme Lei nº. 858 de 08 de setembro de 1.999;

c) Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;

d) Projeto de arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-RO;

e) Certidão de viabilidade conforme Lei nº 097, de 29 de dezembro de 1999, c/c Lei Complementar nº 138, de 28 de outubro de 2002;

f) Licença de Obra expedida pela Prefeitura da cidade onde está localizada.

g) Certidão de inteiro teor

**10.3.1.** Para os documentos listados no presente item (10.3), serão aceitos os protocolos solicitação junto aos órgãos competentes. Neste caso, o contratado deverá trazer o documento original no prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogáveis à critério desta SEDUC.

**10.4.** Os documentos, excetuando-se aqueles que por sua natureza possuir caráter permanente, deverão ter validade expressa ou estabelecida em Lei, admitidos como válidos, e no caso de omissão, os emitidos há menos de noventa dias.

## **11. DA CONVOCAÇÃO DO LOCADOR**

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**11.1.** A convocação do locador será feita preferencialmente via e-mail (informado em sua proposta), com aviso de recebimento, acompanhado do Contrato, para impressão, assinatura e devolução via postal ou em mãos. Através do mesmo endereço eletrônico, a SEDUC enviará as comunicações necessárias durante a execução do objeto.

**11.2.** A devolução do Contrato devidamente assinado será no prazo de até 3 (três) dias úteis, a contar da data de confirmação do recebimento do comunicado e-mail. No caso de locador de fora do Estado de Rondônia, o prazo de 3 (três) dias úteis será para realizar a postagem da documentação, sendo excluído da contagem de prazo os dias necessários para o Correios entregarem a postagem.

**11.3.** As comunicações oficiais referentes a presente contratação poderão ser realizadas através de e-mail corporativo, reputando-se válidas as enviadas em e-mail incluído na proposta ou documentos apresentados pela empresa.

**11.4.** A ciência do ato será a data de confirmação da leitura do seu teor pelo destinatário, sendo considerada válida, na ausência de confirmação, a comunicação na data do término do prazo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data do seu envio.

**11.5.** A recusa do locador em formalizar a contratação no prazo informado, durante a vigência da proposta, caracteriza-se como inexecução total da obrigação assumida, sujeitando-a aplicação de penalidades na forma prevista neste documento.

## **12. DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS**

**12.1.** Após eleito o imóvel que melhor atenda ao interesse público envolvido, será firmado instrumento de Contrato, contendo todas as condições, prazos e obrigações das partes a serem cumpridas.

**12.2.** Todos os detalhes referentes às melhorias, eventualmente necessárias no imóvel, estarão consignados naquele instrumento.

**12.3.** Assinado o Contrato, iniciar-se-á o prazo de 10(dez) dias, para apresentação dos projetos de melhorias, adaptações/reformas à Comissão, para avaliação e aprovação necessárias, **caso houver**.

**12.4.** Aprovados os projetos, iniciar-se o prazo de 30(trinta) dias para execução dos serviços necessários para realização das adaptações/reformas, sem contudo, impedir as atividades da CRE/PVH, que poderá ser prorrogado mediante anuência da SEDUC.

**12.5.** Os serviços poderão ser acompanhadas *in loco* pelos membros da Comissão, juntamente com a Assessoria de Infraestrutura e Obras da SEDUC, que ratificará o Termo de Recebimento Definitivo, após a verificação da conformidade/adequação e conseqüente aceitação das adaptações/reformas efetuadas.

**12.6.** A perfeita execução dos projetos em conformidade com o estabelecido no acordo firmado entre as partes, será condicionante para a ratificação do Termo de Recebimento Definitivo.

**12.7.** Caso não sejam realizadas as melhorias necessárias pactuada, ou sua realização não seja devidamente aprovada pela CRE-PVH-RO, juntamente com a Assessoria de Infraestrutura e Obras da SEDUC, o termo de Contrato será rescindido automaticamente e perderá todos os seus efeitos jurídicos.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

### 13. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

**13.1.** Estima-se que a vigência da presente locação será de até **60 (sessenta) meses**, podendo ser prorrogado por mais **60 (sessenta) meses** conforme interesse da Administração, a depender do andamento das reformas do prédio Sede e das obras da construção da nova Escola Superior de Contas, ambas ainda não iniciadas.

**13.2.** A CONTRATADA se compromete, após a vigência de **60 (sessenta) meses**, a prorrogar a locação em até mais **60 (sessenta) meses**, prorrogação esta que ocorrerá anualmente. Fica facultado a SEDUC/RO, após o quinto ano de locação, a prorrogação pelo período que ele necessite, até o limite de **60 (sessenta) meses**. Após esse período, caso a SEDUC/RO ainda necessite do edifício, ambas a partes poderão renegociar a locação.

### 14. DO RECEBIMENTO

O imóvel, objeto da presente contratação só será recebido definitivamente em até 10(dez) dias, mediante emissão de Laudo de Vistoria, que será emitido após a verificação da conformidade/adequação e consequente aceitação pela Comissão designada pela SEDUC/RO.

### 15. DO PAGAMENTO

**15.1.** O pagamento do aluguel será mensalmente, até **30 (trinta) dias**, contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações do LOCADOR.

**15.2.** O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**15.2.1.** O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

**15.3.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária - OB e, ou mediante depósito em conta corrente, indicada pelo LOCADOR.

**15.4.** A Nota Fiscal/Fatura deverá ser emitida em nome da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO**, CNPJ: 04.564.530/0001-13 – **Endereço:** Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01.

**15.5.** 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 a LOCATÁRIA .

**15.6.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, nos sites oficiais à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**15.7.** Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**15.8.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.



SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

## 16. DOS REAJUSTES

**16.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **(Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M)**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

**16.1.1.** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

**16.2.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

## 17. DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

### 17.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

**17.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

**17.1.2.** 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;

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

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

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

**17.1.6.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

**17.1.7.** 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.

### 17.2. O LOCADOR obriga-se a:

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

**17.2.2.** 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 da Administração.

**17.2.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

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



SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

- 17.2.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 17.2.6.** Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 17.2.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 17.2.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 17.2.9.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel.
- 17.2.10. 7.2.10.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas: **combate a incêndio, rede de lógica**, bem como o **sistema hidráulico** e a **rede elétrica**.
- 17.2.11.** 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.
- 17.2.12.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 17.2.13.** Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela fiscalização da LOCATÁRIA cujas obrigações deverão atender prontamente;
- 17.2.14.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Chamamento Público.

## **18. DA FISCALIZAÇÃO**

- 18.1.** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 18.2.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.
- 18.3.** O fiscal do contrato 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.
- 18.4.** 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.
- 18.5.** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **19. DAS SANÇÕES**

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**19.1.** A recusa injustificada da Locadora em assinar o Contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente (Nota de Empenho), dentro do prazo estabelecido pela administração, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-se as penalidades aqui estabelecidas;

**19.2.** O descumprimento total ou parcial do Contrato ou instrumento equivalente (Nota de Empenho) sujeitará a Locadora às seguintes penalidades:

**19.3.** Advertência;

**19.4.** Multas:

**19.5.** Multa de 10% (dez por cento) do valor contratual quando a Locadora ceder o Contrato, no todo ou em parte, a pessoa jurídica, sem autorização do Locatário, devendo reassumir o Contrato no prazo máximo de 15 (quinze) dias, da data da aplicação da multa, sem prejuízo de outras sanções contratuais;

**19.6.** Suspensão do direito de participar em licitações/contratos de qualquer órgão da administração direta ou indireta, pelo prazo de até 2 (dois) anos quando, por culpa da Locadora ocorre a suspensão, e se for o caso, descredenciamento do Cadastro de Fornecedores da SUPEL, pelo prazo de 05 (cinco) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou, ainda, até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade;

**19.7.** Declaração de idoneidade para licitar ou contratar com órgãos da Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Contrato ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior;

**19.8.** Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia da Locadora e recurso nos prazos definidos em Lei, sendo-lhe franqueada vista ao processo, fundamentação legal, (Artigo 7º da Lei 10.520/2002; Artigo 11, XVII, XVIII, XIX e XX, c/c artigo 40, III da Lei 8.666/93).

## **20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**20.1.** A celebração do chamamento, bem como da pontuação e ordem de classificação não confere aos proponentes qualquer tipo de garantia, preferência ou exclusividade na presente contratação.

**20.2.** É defeso ao CONTRATADO subcontratação total ou parcial do objeto deste ajuste, bem como a sua cessão ou transferência total ou parcial.

**20.3.** Na análise da documentação, a Comissão poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e a sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação.

**20.4.** É facultado à Administração, a qualquer momento, promover diligências para esclarecer ou complementar a instrução de assunto relacionado ao presente chamamento.

**20.5.** Nenhuma indenização será devida aos participantes do chamamento por qualquer providência relativa à sua participação no procedimento.

## **21. ANEXOS**

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**21.1.** Anexo I – Minuta de Contrato ([5724476](#))

**SUAMY VIVECANANDA LACERDA DE ABREU**

Secretário de Estado da Educação

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

## ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO

### ANEXO I – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO Nº \_\_\_\_\_/PGE \_\_\_\_\_.

**CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO ESTADO DE RONDÔNIA E A EMPRESA \_\_\_(nome)\_\_\_, PARA OS FINS QUE SE ESPECIFICA.**

A Secretaria de Estado da Educação – SEDUC/RO, situado na Rua: Pe. Chiquinho S/N, Bairro Pedrinhas, no PALÁCIO RIO MADEIRA, Edifício Rio Guaporé – Reto 1, CEP: 76.801-468, Porto Velho/RO, doravante denominada apenas CONTRATANTE, neste ato representado pelo \_\_\_\_\_, RG n.º \_\_\_(número)\_\_\_, CPF \_\_\_(número)\_\_\_, e a firma \_\_\_\_\_, CNPJ/MF n.º \_\_\_\_, estabelecida no \_\_\_\_, em \_\_\_\_, doravante denominada LOCATÁRIA, neste ato representada pelo Sr. \_\_\_\_\_, (nacionalidade), RG \_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na \_\_\_\_\_, celebram o presente Contrato, decorrente do **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. \_\_\_\_\_** que deu origem a Chamada Pública n.º. \_\_\_\_\_, com fundamento na Lei Federal n.º. 8.666/93, na Lei n.º.8.245, de 1991, e na Instrução Normativa n.º. 02/CGPMI/SEAD, de 2012, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O contrato tem por objeto a locação de imóvel situado no endereço \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, no Município de Porto Velho, objeto da matrícula n.º \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_\_ Ofício de Registro de Imóveis, para abrigar as instalações da Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho.

1.1.1. Integram o presente contrato, independente de transição, a Chamada Pública n.º \_\_\_\_\_ e a proposta do LOCADOR.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1. As despesas do presente processo correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA 2016-2019 e a LOA 2019 n.º 4.454, de 07 de janeiro de 2019.

Programa	Especificação	Fonte
12.122.1015.2087	Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade	112 - Recurso do Tesouro Estadual

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**3.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ 0,00 (VALOR POR EXTENSO), perfazendo o valor global anual de R\$ 0,00 (VALOR POR EXTENSO).

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO**

**4.1.** O pagamento do aluguel será mensalmente, até **30 (trinta) dias**, contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações do LOCADOR.

**4.2.** O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**4.2.1.** O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

**4.3.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária - OB e, ou mediante depósito em conta corrente, indicada pelo LOCADOR.

**4.4.** A Nota Fiscal/Fatura deverá ser emitida em nome da **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO**, CNPJ: 04.564.530/0001-13 – **Endereço:** Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01.

**4.5.** 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 a LOCATÁRIA .

**4.6.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, nos sites oficiais à regularidade fiscal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**4.7.** Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**4.8.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE**

**5.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes.

**5.1.1.** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

**5.2.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**6.1.** Estima-se que a vigência da presente locação será de até **60 (sessenta) meses**, podendo ser prorrogado por mais **60 (sessenta) meses** conforme interesse da Administração, a depender do andamento das reformas do prédio Sede e das obras da construção da nova Escola Superior de Contas, ambas ainda não iniciadas.

**6.2.** A CONTRATADA se compromete, após a vigência de **60 (sessenta) meses**, a prorrogar a locação em até mais **60 (sessenta) meses**, prorrogação esta que ocorrerá anualmente. Fica facultado a SEDUC/RO, após o quinto ano de locação, a prorrogação pelo período que ele necessite, até o limite de **60 (sessenta) meses**. Após esse período, caso a SEDUC/RO ainda necessite do edifício, ambas a partes poderão renegociar a locação.

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

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:**

**7.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

**7.1.2.** 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;

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

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

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

**7.1.6.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

**7.1.7.** 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.

### **7.2. O LOCADOR obriga-se a:**

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

**7.2.2.** 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 da Administração.

**7.2.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

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

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

- 7.2.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.2.6.** Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 7.2.7.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.2.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 7.2.9.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel.
- 7.2.10.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas: combate a incêndio, rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.
- 7.2.11.** 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.
- 7.2.12.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 7.2.13.** Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela fiscalização da LOCATÁRIA cujas obrigações deverão atender prontamente;
- 7.2.14.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Chamamento Público.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO**

- 8.1.** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 8.2.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.
- 8.3.** O fiscal do contrato anotar 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.
- 8.4.** 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.
- 8.5.** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **9. CLÁUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES**



SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**9.1.** Eventuais alterações contratuais rege-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES**

**10.1.** A recusa injustificada da Locadora em assinar o Contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente (Nota de Empenho), dentro do prazo estabelecido pela administração, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-se as penalidades aqui estabelecidas;

**10.2.** O descumprimento total ou parcial do Contrato ou instrumento equivalente (Nota de Empenho) sujeitará a Locadora às seguintes penalidades:

**10.3.** Advertência;

**10.4.** Multas:

**10.5.** Multa de 10% (dez por cento) do valor contratual quando a Locadora ceder o Contrato, no todo ou em parte, a pessoa jurídica, sem autorização do Locatário, devendo reassumir o Contrato no prazo máximo de 15 (quinze) dias, da data da aplicação da multa, sem prejuízo de outras sanções contratuais;

**10.6.** Suspensão do direito de participar em licitações/contratos de qualquer órgão da administração direta ou indireta, pelo prazo de até 2 (dois) anos quando, por culpa da Locadora ocorre a suspensão, e se for o caso, descredenciamento do Cadastro de Fornecedores da SUPEL, pelo prazo de 05 (cinco) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou, ainda, até que seja promovida a reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade;

**10.7.** Declaração de idoneidade para licitar ou contratar com órgãos da Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Contrato ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior;

**10.8.** Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia da Locadora e recurso nos prazos definidos em Lei, sendo-lhe franqueada vista ao processo, fundamentação legal, (Artigo 7º da Lei 10.520/2002; Artigo 11, XVII, XVIII, XIX e XX, c/c artigo 40, III da Lei 8.666/93).

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**11.1.** A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**11.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**11.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

**11.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido

**11.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**11.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação

**11.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

**11.5.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS**

**12.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO**

**13.1.** A Procuradoria Geral do Estado providenciará a publicação de resumo no Diário Oficial do Estado, sem prejuízo de outras publicações que a CONTRATANTE tenha como necessárias.

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO**

**14.1.** As questões decorrentes da execução deste Instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro de Porto Velho, capital do Estado de Rondônia, que prevalecerá sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**15.1.** Declaram as partes que este Contrato corresponde à manifestação final, completa e exclusiva do acordo entre elas celebrado.

Para firmeza e como prova do acordado, o presente Contrato foi lavrado em 02 (duas) vias de igual teor, que constitui o documento de fls. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, do Livro Especial nº \_\_\_\_\_ / Contrato, o qual, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução, devidamente

SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE LICITAÇÕES - SUPEL  
Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos, 2º Andar  
Porto Velho, Rondônia.

certificadas pela Procuradoria Geral do Estado. Porto Velho-RO, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_.

_____	_____
Representante / Contratada	Representante / Contratante

Porto Velho-RO, 02 de maio de 2019.