

Defesa, e Cidadania - SESDEC (SESDEC, Polícia Militar, Polícia Civil, Corpo de Bombeiro Militar e POLITEC), em todo o Estado de Rondônia, a pedido da Secretaria de Estado da Segurança, Defesa e Cidadania - SESDEC. **Valor Estimado:** R\$ 108.325.361,70. **Data de Abertura: 13 de outubro de 2022, às 10h00min. (HORÁRIO DE BRASÍLIA - DF).** Endereço Eletrônico: <https://www.comprasgovernamentais.gov.br>. DISPONIBILIDADE DO EDITAL: Instrumento Convocatório e todos os elementos integrantes encontram-se disponíveis na íntegra para consulta e retirada no endereço eletrônico acima mencionado, e, ainda, no site www.supel.ro.gov.br. Maiores informações e esclarecimentos sobre o certame serão prestados pela Pregoeira e Equipe de Apoio, na Superintendência Estadual Licitações, pelo telefone (69) 3212-9268, ou no endereço sito a Av. Farquar, S/N, Bairro: Pedrinhas, Complexo Rio Madeira, Ed. Pacaás Novos, 2º Andar, em Porto Velho/RO - CEP: 76.903-036. Porto Velho/RO, 28 de setembro de 2022.

GRAZIELA GENOVEVA KETES

Pregoeira BETA/SUPEL-RO

Protocolo 0032456601

Portaria nº 147 de 29 de setembro de 2022

Altera dispositivos da Portaria nº 91 de 05 de agosto de 2022, que designa servidores para compor a Comissão Especial de Licitação - CEL da Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL/RO.

O SUPERINTENDENTE DE COMPRAS E LICITAÇÕES DO ESTADO DE RONDÔNIA, no uso das atribuições legais e regimentais previstas nos termos do art. 17, inciso VIII, do Decreto nº 8978, de 31 de janeiro de 2000 e do art. 43 da Lei Complementar n. 965, de 20 de dezembro de 2017,

RESOLVE:

Art. 1º Alterar a alínea "a" do inciso I, alínea "a" do inciso II, e § 1º do art. 1º da Portaria nº 91 de 05 de agosto de 2022 (id 0031042466), publicada no DOE n.º 149, pp. 45-46, de 05 de agosto de 2022, que designa servidores para compor a **Comissão Especial de Licitação - CEL**, da Superintendência de Compras e Licitações do Estado de Rondônia - SUPEL/RO, passando a vigorar nos seguintes termos:

"Art. 1º

.....

I -

.....

a) Bruna Gonçalves Apolinário, matrícula n.º 300141033.

II -

.....

a) Roberta Arroio, matrícula nº 300178701;

.....

§ 1º Fica designado à função de Presidente Substituto o servidor indicado na alínea "b" do inciso II, que desempenhará as atividades de estilo nas ausências e impedimentos do titular."

Art. 2º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos retroativos a 29 de setembro de 2022.

Dê-se ciência. Publique-se. Cumpra-se.

Amanda Talita de Sousa Galina

Diretora-Executiva - SUPEL/RO

Protocolo 0032536711

AVISO

RESULTADO FINAL DE LICITAÇÃO.

Pregão Eletrônico N° 401/2022/ALFA/SUPEL/RO

Processo: 0021.471055/2021-95

Objeto: Registro de Preços para futura e eventual AQUISIÇÃO DE UNIFORMES E MATERIAIS ESPORTIVOS, PEDAGÓGICOS E DE EXPEDIENTE para atender as necessidades do Coordenadoria de Atividades Sociais do Programa Educacional de Resistência às Drogas - CAS/PROERD da PMRO.

A SUPEL torna público, para conhecimento dos interessados, que o objeto deste pregão foi adjudicado às empresas:

Autenticidade pode ser verificada em: <https://ppe.sistemas.ro.gov.br/Diof/Pdf/13206>

Diário assinado eletronicamente por GILSON BARBOSA - Diretor, em 30/09/2022, às 13:12



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL

INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 017/2023/SUPEL/LEI Nº 14.133/2021

AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA: 24/01/2024, às 10h:00min. (horário de Rondônia), na sede da SUPEL sito: situada à Avenida Farquah n.º 2986, Bairro Pedrinhas.	Limite para esclarecimentos e impugnações ao Instrumento Convocatório: 18/01/2024
---	--

OBJETO: Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 0029.064584/2023-28

DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA PRIORITÁRIA:

DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS E
SESSÃO DE ABERTURA DOS ENVELOPES APRESENTADOS

Data : 24/01/2024, às
10h:00min. (horário de
Rondônia)

LOCAL

OBSERVAÇÃO:

<p>Sede da SUPEL sito: situada à Av. Farquar nº 2986, Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Pacaás Novos, 2º andar, Bairro Pedrinhas, Cidade de Porto Velho.</p>	<p>Os Licitantes que desejarem participar da sessão de abertura, deverão estar na recepção do edifício sede da SUPEL até às 08h:30min, para fins de credenciamento.</p> <p><u>A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma e/ou de forma digitalizada em formato PDF via e-mail, seguindo orientação do item 11.1 a 11.2.6 do Instrumento Convocatório.</u></p>
<p>TELEFONES PARA CONTATO</p>	<p>E-MAIL PARA CONTATO:</p>
<p>(69) 3212-9243</p>	<p>celchamamentos@gmail.com</p>
<p>OBSERVAÇÕES GERAIS:</p>	
<p>O Instrumento Convocatório e todos os elementos integrantes encontram-se disponíveis para consulta e retirada no endereço eletrônico acima mencionado, e, ainda, no site www.supel.ro.gov.br.</p> <p>Maiores informações e esclarecimentos sobre o certame serão prestados pelo Presidente e Equipe de Apoio designados, na Superintendência Estadual de Compras e Licitações – SUPEL/RO, sito a Av. Farquar, nº 2.986 - Bairro Pedrinhas (Palácio Rio Madeira - Ed. Rio Pacaás Novos - 2º Andar) Telefone (69) 3212-9269 – CEP: 76.801-470 – Porto Velho – RO, ou e-mail: celsupelchamamentos@gmail.com.</p> <p>Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a abertura do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e locais estabelecidos no preâmbulo do Instrumento Convocatório, desde que não haja comunicação do Pregoeiro em contrário.</p>	

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

1.1. PREÂMBULO

A Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL, através da Comissão Especial de Licitação, designada por força das disposições contidas na **Portaria nº 147 de 29 de setembro de 2022**, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, através do **processo no sistema eletrônico nº: 0029.064584/2023-28**, cujo objeto é o Credenciamento para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

O Instrumento Convocatório e seus anexos poderá ser retirado gratuitamente no endereço eletrônico <https://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**.

2. DO OBJETO

2.1. Credenciamento de para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

3. DA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS E QUANTITATIVOS:

3.1. conforme disposto no item 1.1. do Termo de Referência.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. conforme disposto no item 2 e seus subitens do Termo de Referência.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

5.1. conforme disposto no item 3 e seus subitens do Termo de Referência.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. conforme disposto no item 4 e seus subitens do Termo de Referência.

7. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. conforme disposto no item 5 e seus subitens do Termo de Referência.

8. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. conforme disposto no item 6 e seus subitens do Termo de Referência.

9. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

9.1. conforme disposto no item 7 e seus subitens do Termo de Referência.

10. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO

10.1. Até 03 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública poderão ser solicitados esclarecimentos e/ou impugnações por escrito ou e-mail, cabendo a resposta à Comissão de Seleção 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 (celsupelchamamentos@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.

11. PROCEDIMENTO DE ENTREGA DA PROPOSTA

11.1. Os interessados em participar deste chamamento nos termos deste Edital e de seus anexos deverão apresentar sua proposta nos termos do item 11.1 e 11.17.3.1 do Termo de Referência e atendendo as especificações do item 5 também do Termo, a partir da publicação do instrumento convocatório, das 07h:30min. às 13h:30min até a data de abertura da sessão, **às 10h:00min. (horário de Rondônia) do dia 24 de janeiro de 2024**, 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

11.2. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS:

11.2.1 No primeiro momento, os licitantes deverão apresentar apenas sua Proposta, na forma especificada no item 11 do Termo de Referência, através de envelope lacrado, com a seguinte identificação:

ENVELOPE 01 – MODELO DA PROPOSTA - Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 017/2023/CEL/SUPEL/RO** – Credenciamento para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO PROPONENTE

11.2.2 Após o julgamento das Propostas apresentadas, serão analisados os documentos de habilitação do licitante detentor da proposta escolhida, especificados no item 11.17 do Termo de Referência, através de envelope lacrado, com a seguinte identificação:

ENVELOPE 02 – DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO
- Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 017/2023/CEL/SUPEL/RO** – Credenciamento para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO PROPONENTE

11.2.3 A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma e/ou de forma digitalizada em formato PDF via e-mail.

11.2.4 O envio da documentação por meio eletrônico é uma alternativa que permite mais rapidez no recebimento e análise dos documentos e conseqüentemente no andamento do processo.

11.2.5 No caso de envio por e-mail, a organização social também deverá separar os documentos em dois arquivos (1. MODELO DA PROPOSTA e 2.DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO)

11.2.6 No caso de envio da documentação DIGITALIZADA, os arquivos em PDF deverão ser encaminhados para o seguinte e-mail: celsupelchamamentos@gmail.com

11.3. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL E REGIME DE EXECUÇÃO:

11.3.1. Conforme estabelecido no item 11 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

O ENVELOPE 01 – DA DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO - DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE DOCUMENTOS:

11.4 - conforme disposto no item 11.17 e seus subitens do Termo de Referência.

11.4.1. Para fins de habilitação, os proponentes estarão sujeitos, 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. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

III. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;

IV. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)

V. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA);

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

11.4.2.1. 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.

11.4.2.2. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no respectivo Relatório.

11.4.2.3. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

11.4.2.4. O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

11.4.2.5. Não poderão ser contratadas as empresas que:

a) Empresa declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública (Federal, Estadual e Municipal) direta e indireta, durante o prazo de sanção;

b) Empresa impedida de licitar e contratar com o Estado de Rondônia, durante o prazo da sanção;

c) Empresário proibido de contratar com o Poder público, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa), durante o prazo de sanção; e,

d) Empresário proibido de contratar com a Administração Pública, em razão do disposto no art. 72, parágrafo 8º, inciso V, da Lei nº 9.605/98 (Lei de Crimes ambientais), durante o prazo de sanção.

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

11.5.1. Conforme estabelecido no item 11.17.3 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

12. DA ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. Conforme item 13 e seus subitens do Termo de Referência.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo

detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 907 SEDUC-GEO (0043940784)

Programa	Especificação	Elemento de Despesa	Fonte
12.122.1015.2087	Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade	3.3.90.39.10 Locação de imóveis	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

14. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO.

14.1. Conforme item 9 e seus subitens do Termo de Referência.

15. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO E LOCATÁRIA/CONTRATANTE

15.1. conforme item 10 e seus subitens do Termo de Referência.

16. DO RECURSO ADMINISTRATIVO

16.1. Os interessados poderão recorrer do resultado publicado em relação à avaliação da documentação, apresentando suas razões devidamente fundamentadas e por escrito, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do dia da sessão pública, ficando, nesse período, autorizada vista ao processo.

16.2 O recurso deverá ser protocolado nesta SUPEL ou enviado via e-mail celsupelchamamentos@gmail.com endereçado a esta Comissão.

16.3 A Autoridade Superior poderá decidir pela reconsideração ou manutenção da decisão, devendo, neste caso, expedir decisão definitiva.

16.4. Somente o próprio interessado ou seu representante legalmente habilitado poderão interpor recurso.

16.5. Serão conhecidos somente os pedidos de revisão tempestivos, motivados e não protelatórios.

16.6. Não serão admitidos mais de um recurso do interessado versando sobre o mesmo motivo de contestação.

16.7. Os resultados dos recursos interpostos serão comunicados diretamente aos recorrentes.

16.8. Havendo renúncia expressa de todos os participantes ao direito de interpor recurso contra o credenciamento no ato em que foi adotada a decisão, a Comissão realizará imediatamente o sorteio das credenciadas, de tudo lavrando-se Ata.

17. DA CESSÃO, DA SUBCONTRATAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO

17.1. conforme item 4.5 e seus subitens do Termo de Referência.

18. DO REAJUSTE DO CONTRATO

18.1. conforme item 14 e seus subitens do Termo de Referência.

19. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

19.1. conforme item 15 e seus subitens do Termo de Referência.

20. **DOS CASOS OMISSOS**

20.1. Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto no Termo de Referência, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto dessa contratação, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, aplicando-se supletivamente, quando for o caso, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

21. **DOS ANEXOS DO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO**

Anexo I - Termo de Referência e seus anexos - Id. (0045111679)

Anexo II - SAMS (0044533542)

Anexo III - Modelo da Proposta de Preços - Id. (0044838459)

Anexo IV - Quadro de Requisitos do Imóvel (0044543931)

Anexo V - Modelo de Credencial (0044544382)

Anexo VI - Modelo de Proposta (0044544593)

Anexo VII - Modelo de Termo de Acordo (0044544845)

Porto Velho-RO, 11 de janeiro de 2024.

Elaborado por:

Roberta Arroio
Membro da Supel/RO

Assinado por:

BRUNA GONÇALVES APOLINÁRIO
Pregoeira da Supel/RO



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Gonçalves Apolinário, Presidente**, em 12/01/2024, às 09:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0045115001** e o código CRC **BCE48F6B**.

Referência: Caso responda este Instrumento Convocatório, indicar expressamente o Processo nº 0029.064584/2023-28

SEI nº 0045115001



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 178/2023

SEI Nº 0029.064584/2023-28

INFORMAÇÕES BÁSICAS

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Unidade Requisitante: Gabinete SEDUC

Unidade Solicitante: Coordenadora Administrativa/SEDUC-CAD

Processo Administrativo: 0029.064584/2023-28

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Objeto: Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Discriminação	Área mínima (M²) área construída	Quantidade Salas	Unidade	Quantidade
1	Direção Escolar	18,00	1	Mês	12
	Secretaria Escolar	80,00	1		
	Supervisão Escolar	14,00	1		
	Orientação Educacional	18,00	1		
	Biblioteca	60,00	1		
	Sala de Recursos	60,00	1		
	Auditório capacidade mínima de 70 (setenta) pessoas,	120,00	1		
	Laboratório de Informática	60,00	1		
	Refeitório	170,00	1		
	Cozinha - contendo instalações e equipamento suficientes e próprios, que atendam às exigências de nutrição, saúde, higiene e segurança, quando houver preparo de alimentos;	50,00	1		
	Depósito para armazenar os alimentos	8,00	1		
	Depósito para frios	7,00	1		
	Depósito para panelas	17,00	1		
	DML/Depósito	32,00	1		
	Sala para o material de educação Física	12,00	1		
	Sala dos professores	60,00	1		
Sala de aula - Conforme espaço físico com boa ventilação e iluminação, com mobiliário e equipamento adequados e suficientes, com, no mínimo, 1,30m² por aluno atendido. Capacidade mínima de 45 (quarenta e cinco) alunos;	60,00	30			
Quadra coberta para atividades de educação Física	782,00	1			
Banheiros femininos para uso das alunas, com acessibilidade adequada, com 6 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	21,19	4			
Banheiros masculinos para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, com 7 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas -	21,19	4			

P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020			
Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,45	2	
Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,96	2	
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA:	3.592,34		
<p>O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estruturado com ambiente para refeição, salas, cozinha, depósito para produto alimentícios e de limpeza, banheiros, localizado na área urbana do município de Porto Velho, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, com salas arejadas e com boa circulação de ar, conforme Resolução nº. 1.206/16-CEE/RO, de 10 de outubro de 2016.</p> <p>Estar localizado, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);</p> <p>Local não sujeito a alagamento</p> <p>Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;</p> <p>Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme Estudo de cores – SEDUC-RO;</p> <p>Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com instalação dos equipamentos de combate a incêndio;</p> <p>Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050 vigente, no que se refere às instalações sanitárias, para atender às pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida;</p> <p>Dispor de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de conexão de rede;</p> <p>Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;</p> <p>Possuir rede elétrica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer... (equipamentos utilizados em uma unidade escolar);</p> <p>Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.</p> <p>As manutenções preventivas e corretivas de equipamentos de ar-condicionado (Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC – Portaria nº 3.523, de 28 de agosto 1998 e Lei Federal nº 13.589, de 4 de janeiro de 2018) e elevadores devem ficar a cargo do locador, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade.</p>			

1.2. Natureza do Serviço:

1.2.1. Os Serviços Objeto desta Contratação são Caracterizados como Comum (ns), Conforme Art. 6º, Inciso XIII, da Lei 14.133-2021.

1.3. Da Vigência do Contrato:

1.3.1. O prazo de vigência da contratação é de 1 (um) ano contado do(a) recebimento definitivo, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

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

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação, objeto pretendido e de seus quantitativos encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar (0043601268), apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme consta da Informação 907 (0043940784).

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar 8 (0043601268), apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**Requisitos Técnicos**

4.1. A descrição detalhada dos requisitos técnicos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (0043601268), apêndice deste Termo de Referência.

Sustentabilidade

4.2. Os critérios e práticas de sustentabilidade encontram-se dispostos em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

Requisitos Gerais

4.3. Não serão objeto de precificação/atribuição de valor na locação:

4.3.1. As metragens de áreas acrescidas por exclusivo interesse, conveniência ou necessidade do proprietário, ainda que integrantes da área útil disponibilizada ao uso e domínio Secretaria de Estado da Educação de Rondônia;

4.3.2. As áreas de circulação de veículos, cobertas ou não.

4.3.3. Eventuais variações entre as metragens de referência constantes deste Termo de Referência e demais peças técnicas e as propostas para o projeto a ser executado somente serão relevadas pela Administração desde que perfeitamente adequada às necessidades da SEDUC-RO

4.3.4. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a ADAPTAÇÃO, com as metragens constantes no Estudo Técnico Preliminar e demais peças técnicas, apêndices e anexos deste Termo de Referência.

4.3.5. Por ocasião do oferecimento da proposta, o interessado/locador não precisará possuir necessariamente o título de propriedade do imóvel, bastando demonstrar por compromisso assinado pelo proprietário do imóvel, que no caso formalização de contrato com Secretaria de Estado da Educação de Rondônia, a titularidade do imóvel passará para o proponente interessado/locador.

4.3.6. No caso do item 4.6, o interessado/locador deverá comprovar ser o titular do imóvel na data de assinatura do termo de compromisso.

Prazos**4.4. Da definição:**

4.4.1. Entende-se por prazo de carência o período que a contratada/locadora utilizará para adaptação do imóvel objeto da locação na modalidade **tradicional** (período durante o qual não haverá desembolsos pela contratante/locatária);

4.4.2. Entende-se por prazo de locação o período que a contratada irá dispor do direito de superfície e será remunerada pela locação do imóvel;

Subcontratação

4.5. É admitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

4.5.1. Na execução do contrato e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado/locador poderá subcontratar a execução da obra e manutenção do imóvel/das instalações, com expressa autorização da contratante/locatária;

4.5.2. A subcontratação não exclui a responsabilidade do contratado/locador perante a Administração Pública quanto à qualidade técnica da obra ou do serviço prestado, sendo que o contratado/locador deverá apresentar à SEDUC/RO documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do presente processo;

4.5.2.1. A subcontratação depende de autorização prévia do contratante, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

4.5.2.2. O contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, conforme o caso.

4.5.3. Durante o período da subcontratação, o(s) subcontratado(s) deverá (ão) manter vigentes as condições iniciais de regularidade fiscal exigidas neste Termo de Referência e demais peças da presente contratação;

4.5.4. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau. (art. 122, § 3º da Lei 14.133, de 2021);

4.5.5. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:

4.5.5.1. Serviços de locação de imóvel;

4.5.6. Poderão ser subcontratadas as seguintes parcelas do objeto:

4.5.6.1. Projetos específicos, tais como: projeto de prevenção e combate a incêndio, projeto de elevadores, projeto elétrico de subestação e geradores (se for o caso) e projeto de rede lógica e estabilizada;

4.5.6.2. Serviços de execução de obra;

4.5.6.3. Serviços de manutenção predial.

Garantia da contratação

4.6. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, ante as peculiaridades do objeto, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar, conforme o caso.

Localização Geográfica

4.7. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, inserido nos limites geográficos compreendidos no cruzamento das Ruas Alexandre Guimarães com Avenida Rio Mamoré, estendendo-se longitudinalmente em qualquer sentido, em um raio aproximado de 3.000m (três mil metros), do ponto referência retro mencionado, do município de Porto Velho (ou nas proximidades da Unidade de Pronto Atendimento da Zona Leste).

4.7.1. A localização definida, corresponde não somente um entre meio geográfico da **Zona Leste**, mas sobretudo, um ponto atendido com diversas opções de transporte urbano, comercial, postos de atendimento de urgência de médica, possui acesso de rede elétrica, vias asfaltadas, internet, possibilitando um atendimento isonômico a todos os moradores dos bairros da **Zona Leste**, por sinal bastante extensa, sendo composta de 27 (vinte e sete) bairros de acordo com site <https://sempog.portovelho.ro.gov.br/artigo/19400/bairros-de-porto-velho>, sendo eles: Ayrton Senna, Ronaldo Aragão, Agenor de Carvalho, Aponiã, Lagoa, Ulisses Guimarães, Marcos Freire, Jardim Santana, Jardim das Mangueiras e Flodoaldo Pontes Pinto, São Francisco, Jk, Lagoinha, Tancredo Neves, Mariana, Cuniã, Esperança da Comunidade, Igarapé, Teixeira, Escola de Polícia, Nova Caiari II, Maringá, Pantanal, Tiradentes, Nova Porto Velho, Socialista, Universitário e Bairro Novo. Compõem estas comunidades, vários conjuntos entre eles citamos: Cidade Jardim, Jardim Santana, Três Marias, Parque Ceará, Tancredo Neves, Orgulho do Madeira, Porto Cristo e Porto Madeira. Essa localização, por sua facilidade de acesso, com certeza atrairá grande interesse de alunos do município do Candeias do Jamari.

Vistoria prévia do imóvel ou terreno pela SEDUC/RO

4.8. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto: até 20 (vinte) dias contados da assinatura do contrato para elaboração de projetos e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes;

5.1.1.1. O contratado/empreendedor deverá submeter todos os projetos de construção e/ou adaptação à aprovação prévia da SEDUC/RO, respeitado o prazo acima, condição indispensável para autorização das execuções.

5.1.2. Prazo de carência de 90 (noventa) dias, quando se tratar de imóvel construído a ser adaptado;

5.1.2.1. Ao término da obra/adaptação, o contratado/empreendedor deverá fornecer, a suas expensas, à SEDUC/RO:

- AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO;
- Licença de Operação junto ao Meio Ambiente;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

5.1.3. Prazo de locação se iniciará após a entrega do imóvel em perfeito funcionamento, e terá vigência de 12 (doze) meses, prorrogáveis.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.2. A demanda da SEDUC-RO, tem como base as seguintes características:

5.2.1. Imóvel adaptado de área útil mínima construída de 3.592,34 m² (três mil, quinhentos e noventa e dois e trinta e quatro centímetros quadrados), englobando salas técnico administrativas, pedagógicas e de aulas (incluindo laboratórios), auditório, refeitório, cozinha, quadra coberta, banheiros femininos e masculinos, para alunos e funcionários, compartimentos para depósitos, cômodos técnico, entre outros. Excluindo-se dos cálculos garagens escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios.

5.2.2. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, inserido nos limites geográficos compreendidos no cruzamento das Ruas Alexandre Guimarães com Avenida Rio Mamoré, estendendo-se longitudinalmente em qualquer sentido, em um raio aproximado de 3.000m (três mil metros), do ponto referência retro mencionado, do município de Porto Velho (ou nas proximidades da Unidade de Pronto Atendimento da Zona Leste).

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato quanto a fase de elaboração de projetos e execução da obra/adaptação, o cronograma de execução poderá ser prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

6.6. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

6.7. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

6.8. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

6.9. A SEDUC-COINFRA (Coordenadoria de Infraestrutura) será o fiscal técnico, o qual acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

6.10. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º).

6.11. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

6.12. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

6.13. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas apazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

6.14. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

Fiscalização Administrativa

6.15. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.16. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestor do Contrato

6.17. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.18. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.19. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.20. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.21. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.22. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.23. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

7.1. Tratando-se de imóvel construído, a ser adaptado às necessidades da SEDUC/RO, este deverá ser entregue de forma definitiva em até 90 (noventa) dias, conforme “**Termo de Compromisso**”, firmado com a SEDUC/RO, com a infraestrutura adequada aos padrões da SEDUC/RO, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações em pleno funcionamento, para avaliação preliminar da SEDUC/RO.

7.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e demais anexos do presente instrumento.

7.3. Com o imóvel efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que está de acordo com as características propostas neste Termo de Referência e demais documentos técnicos, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pela equipe técnica da SEDUC/RO.

7.4. A SEDUC/RO emitirá o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, a contar do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

7.5. O Termo de Recebimento Definitivo apenas será emitido caso o imóvel atenda a todas as características e especificações da SEDUC/RO e eventuais pendências informadas pela área técnica tenham sido sanadas.

7.6. Constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo todas as garantias de equipamentos que forem instalados no prédio, tais como: elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, sistema de combate a incêndio, equipamentos de controle de acesso, motores, cancelas, centrais de detecção de incêndio, etc.

7.7. Além do previsto no subitem anterior, constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo os seguintes documentos:

- Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO;
- Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;
- Para locador pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
- Para pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ;
- RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
- Contrato entre proprietário e administradora/imobiliária, se for o caso;
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- Cópia de todos os projetos arquitetônicos e desenho do leiaute, com arquivos em arquivo REVIT e CAD, bem como formato pdf, de todas as especialidades/disciplinas;
- Toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas de água e de energia elétrica;

7.8. Sendo assim, a SEDUC/RO passará a ocupar o imóvel a partir do Recebimento Definitivo.

7.9. Os efeitos financeiros ocorrerão a partir do Recebimento Definitivo do imóvel.

7.10. Haverá carência de até 60 (sessenta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do Recebimento Definitivo do Imóvel.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 907 SEDUC-GEO (0043940784)

Programa	Especificação	Elemento de Despesa	Fonte
12.122.1015.2087	Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade	3.3.90.39.10 Locação de imóveis	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Do recebimento

9.1. Recebida a **Nota Fiscal** ou documento de cobrança equivalente, em 2 (duas) vias, o setor competente deverá verificar se o documento apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: o prazo de validade, a data da emissão, os dados do contrato e do órgão contratante, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar, eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, o número do empenho e o número da Conta Bancária da CONTRATADA, para depósito do pagamento.

9.1.1. A Nota Fiscal ou Documento equivalente acordado com Gestor/Fiscal de Contratos, 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.

9.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e Arts. 22, X e 23, X do Decreto nº 11.246, de 2022).

9.3. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

9.4. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 22, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

9.5. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 23, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

9.6. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

9.7. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

9.7.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;

9.7.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a nota fiscal/recibo até que sejam sanadas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

9.7.3. A fiscalização não efetuará o ateste de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021)

9.7.4. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

9.8. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

9.9. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

9.9.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (art. 21, VIII, Decreto nº 11.246, de 2022).

9.9.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

9.9.3. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

9.9.4. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

9.9.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

9.10. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

9.11. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

9.12. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

9.13. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 (trinta) dias para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

9.13.1. O valor do aluguel será mensal e deverá englobar os custos referentes a IPTU, taxas imobiliárias, seguro predial e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

9.14. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

9.14.1. o prazo de validade;

9.14.2. a data da emissão;

9.14.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

9.14.4. o período respectivo de execução do contrato;

9.14.5. o valor a pagar; e

9.14.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

9.15. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

9.16. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada 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 14.133/2021.

9.17. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF ou a sítios eletrônicos para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;

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 Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

9.18. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (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.

9.19. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante 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.

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

9.21. 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.

Prazo de pagamento

9.22. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da nota fiscal.

9.23. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) de correção monetária. Forma de pagamento

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

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

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

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

Cessão de crédito

9.27. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

9.27.1. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do contratante.

9.28. A eficácia da cessão de crédito, de qualquer natureza, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

9.29. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

9.30. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração. (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 53, DE 8 DE JULHO DE 2020 e Anexos)

9.31. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado.

10. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO E LOCATÁRIA/CONTRATANTE

10.1. As obrigações das partes encontram-se pormenorizadas em tópicos específicos na minuta do termo de Contrato.

11. FORMA, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL, REGIME DE EXECUÇÃO E HABILITAÇÃO.

Forma de seleção

11.1. O fornecedor a depender da quantidade de imóveis selecionados, poderá ser contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, ou por intermédio de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

Regime de Execução

11.2. O regime de execução por prestação de serviços sem investimentos, conforme Art. 8, I, IN SEGES/ME Nº 103/2022.

Critério de Classificação da Proposta

11.3. Os critérios técnicos abaixo relacionados visam classificar os imóveis que mais se adequam às 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.

11.4. 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.

11.5. As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação do imóvel, que "...deverá estar localizado na Zona Leste do município de Porto Velho/, seguindo as especificações que deverão ser observadas para a locação de imóvel que atenda às necessidades e peculiaridades dessa SEDUC-ECM.", estão dispostas no quadro a seguir:

ITEM	CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.		
1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição
1.1	3.592,34 m ²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 3.592,34 m ² . Entendendo-se como área privativa, a efetivamente utilizada operacionalmente pela SEDUC-ECM. Excluindo-se dos cálculos garagens escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios. (A referida pontuação aplica-se as edificações com tamanho a 3.592,34 m ²)

1.2	Entre 3.000 m ² e 3.500,00 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 3.000 m ² até o limite de 3.500m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 3.000 m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 3.000 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-ECM.
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada na Zona Leste de Porto Velho	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, inserido nos limites geográficos compreendidos no cruzamento das Ruas Alexandre Guimarães com Avenida Rio Mamoré, estendendo-se longitudinalmente em qualquer sentido, em um raio máximo aproximado de 3.000m (três mil metros), do ponto referência retro mencionado, do município de Porto Velho (ou nas proximidades da Unidade de Pronto Atendimento da Zona Leste), minimizando as dificuldades de acesso da comunidade escolar.
3.0	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Tipo Prédio	10	Imóvel constituído por um ou mais pavimentos, com um ou mais andares, desde que consecutivos, subdividido em diversos ambientes, com área total de no mínimo 3.592 m ² , conforme definido no Item 3, deste Termo de Referência.
4.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de Aferição
4.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, ligado e próximo às edificações, com acessibilidade plena.
4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, sem acessibilidade e afastado das edificações principais.
4.5	Edificação sem Estacionamento.	Desqualificado	Edificação sem estacionamento.
5.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc.)	Pontuação	Modo de Aferição
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.	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
6.0	Banheiros comuns	Pontuação	Modo de Aferição
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios, superior a 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	8	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios igual a 2 e/ou 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 de 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24, porém com possibilidade de adequações.
7.0	Combate à incêndio	Pontuação	Modo de Aferição
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, Decreto 21.4258/16, 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 de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de 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.
8.0	Instalações lógica, telefonia e elétrica	Pontuação	Modo de Aferição
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da ECM.	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 elétrica, telefonia e lógica insuficientes.	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.
9.0	Climatização	Pontuação	Modo de Aferição
9.1	A edificação tem pontos de climatização totalmente suficiente para atender às necessidades SEDUC-ECM	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível para instalação dos condicionadores de ar

9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades SEDUC- ECM	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC- ECM ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição
9.3	Edifício sem pontos de climatização	0	A edificação possui pré-disposição para climatização.
10.0	Pontuações extras	Pontuação	Modo de Aferição
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 suficientes.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da SEDUC- ECM.
10.3	Placas fotovoltaicas para geração alternativa de energia elétrica.	10	A edificação conta com sistema de geração de energia fotovoltaica para gerar mais que 50% da demanda aproximada da SEDUC- ECM.
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 SEDUC- ECM.
10.5	Sem iluminação e ventilação	Desqualificado	A edificação NÃO atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e não possui boa ventilação, que propicie economicidade de energia elétrica, bem como privilegie práticas de sustentabilidade.

11.6. As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no item anterior deste Termo de Referência.

11.7. 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.

11.8. A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (Item 8), menor prazo para eventuais ajustes/adequações estruturais e disponibilização e o menor preço proposto.

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

11.10. 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.

11.11. Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo as razões da escolha do referido imóvel.

11.12. 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.

11.13. A critério da Contratante, poderão ser aceitos imóveis cujas propostas de adequações possam ser efetivadas no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da sua notificação, prorrogáveis a critério da administração, para melhor atender as necessidades da SEDUC- ECM, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

11.14. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da SEDUC-ECM, em conformidade com os apontamentos no Relatório emitido pela Comissão de Avaliação, e, acordados entre as partes como condição para locação, no prazo de até 10(dez) dias.

11.15. A adaptação do edifício visa colocá-lo em conformidade com as especificações mínimas estabelecidas neste Projeto Básico, compreendendo pequenos reparos, adaptações e/ou correções. Os custos de adaptações correrão todos por conta da contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.

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

Exigências de habilitação

11.17. 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) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;

d) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.

e) 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, Social e Trabalhista

Pessoa Física e Jurídica:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta [nº 1.751, de 02/10/2014](#), do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

c) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Estadual, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

d) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Municipal, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

e) No caso de pessoa jurídica: Certidão de Regularidade do FGTS, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento.

f) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

g) Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho – CNDT, relativa a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (Art. 642-A da C.L.T.), podendo ser certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa.

h) O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123/2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

AS certidões acima elencadas, serão aceitas se apresentadas na forma “positiva com efeito negativo”.

11.17.1. 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.

11.17.2. 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.

11.17.3. 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

11.17.3.1. Para os documentos listados no presente item (11.17.3.), 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.

11.17.4. 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.

11.17.5. Para fins de participação, 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. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

III. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;

IV. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)

V. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA);

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

11.17.5.1. 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.

11.17.5.2. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no respectivo Relatório.

11.17.5.3. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

11.17.5.4. O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

11.17.5.5. Não poderão ser contratadas as empresas que:

- a) Empresa declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública (Federal, Estadual e Municipal) direta e indireta, durante o prazo de sanção;
- b) Empresa impedida de licitar e contratar com o Estado de Rondônia, durante o prazo da sanção;
- c) Empresário proibido de contratar com o Poder público, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa), durante o prazo de sanção; e,
- d) Empresário proibido de contratar com a Administração Pública, em razão do disposto no art. 72, parágrafo 8º, inciso V, da Lei nº 9.605/98 (Lei de Crimes ambientais), durante o prazo de sanção.

12. DO LEIAUTE

12.1. Na fase de habilitação da proposta, para fins de verificação da adequação do imóvel, o interessado deverá disponibilizar estudos dos layouts (test fit), para aprovação da SEDUC-RO.

12.1.1. Para elaboração do test fit, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si. Deverá, ainda, ser respeitada, preferencialmente, a independência da unidade administrativa e os ambientes comuns. O interessado deve se atentar para a norma NBR 9050:2015 no que diz respeito a circulação interna sobre corredores de uso comum.

12.1.2. Os layouts dos diversos pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados em PDF.

12.3. Para elaboração dos diversos 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.

12.4. Salienta-se que mais de uma avaliação ou estudo, poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

12.5. Caso apenas um imóvel, satisfaça as condições estabelecidas no Edital de Chamamento Público, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com base, no art. 74, inciso V, §5º, nos moldes do Capítulo da Lei nº 14.133/2021; existindo mais de um imóvel em condições de atender as necessidades da SEDUC-RO e não estando presentes os requisitos previstos na Lei anteposta, far-se-á uma licitação, nos moldes do art. 18, LLCP.

12.6. A SEDUC-RO fará contato com os proponentes que atenderem aos requisitos deste Edital, para agendamento de vistoria e, caso a proposta contemple a realização de adaptações pelo locador, para negociação quanto ao leiaute e demais ajustes necessários.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. O custo estimado da contratação será conhecido e tornado público imediatamente após o julgamento das propostas, conforme sugere o Estudo Técnico Preliminar (0043601268).

13.2. A definição do custo estimado do valor da contratação, de que trata o subitem anterior, será precedida de avaliação técnica da Secretaria de Estado do Patrimônio e da Regularização Fundiária - SEPAT ou Coordenadoria de Obras da SEDUC-COINFRA, atestando o valor de mercado.

14. DO REAJUSTE

14.1. 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 de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

14.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

14.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **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.

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

15. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

15.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura;

15.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

15.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

15.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

15.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte)** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

15.6. O contrato deverá ser executado de acordo com os prazos consignados no Termo de Referência.

15.7. Durante a vigência do contrato, é vedado ao LOCADOR contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato.

16. ANEXOS

16.1. Anexo I – Minuta de Contrato 0045053405

16.2 Anexo II - SAMS [0044533542](#)

ELABORADO POR: ANTONIO TABOSA NETO

APROVADO POR: ADRIANA MARQUES RAMOS

APROVAÇÃO AUTORIDADE COMPETENTE: Na forma do que dispõe o Art. 6º, VI da Lei nº 14.133/21, autorizo, aprovo, declaro e dou fé as laudas do presente Termo de Referência e Anexos: *(assinado digitalmente pela autoridade competente)*



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto, Gerente**, em 11/01/2024, às 13:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 11/01/2024, às 13:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 11/01/2024, às 17:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0045111679** e o código CRC **2A6F8AE3**.



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

SAMS

SOLICITAÇÃO E AQUISIÇÃO DE MATERIAIS/SERVIÇOS – SAMS

Nº Processo: 0029.064584/2023-28							
Unidade Orçamentária: 16.0001 – Secretaria de Estado da Educação – SEDUC				Unidade Orçamentária: Secretaria de Estado da Educação – SEDUC			
Unidade Solicitante: Coordenadora Administrativa/SEDUC-CAD							
Objeto: Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.							
Item	Discriminação	Área mínima (M ²) área construída	Quantidade Salas	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Direção Escolar	18,00	1	Mês	12		
	Secretaria Escolar	80,00	1				
	Supervisão Escolar	14,00	1				
	Orientação Educacional	18,00	1				
	Biblioteca	60,00	1				
	Sala de Recursos	60,00	1				
	Auditório	120,00	1				
	Laboratório de Informática	60,00	1				
	Refeitório	170,00	1				
	Cozinha - contendo instalações e equipamento suficientes e próprios, que atendam às exigências de nutrição, saúde, higiene e segurança, quando houver preparo de alimentos;	50,00	1				
	Depósito para armazenar os alimentos	8,00	1				
	Depósito para frios	7,00	1				
	Depósito para panelas	17,00	1				
	DML/Depósito	32,00	1				
	Sala para o material de educação Física	12,00	1				
	Sala dos professores	60,00	1				
	Sala de aula - Conforme espaço físico com boa ventilação e iluminação, com mobiliário e equipamento adequados e suficientes, com, no mínimo, 1,30m ² por aluno atendido;	60,00	30				
Quadra coberta para atividades de educação Física	782,00	1					
Banheiros femininos para uso das alunas, com acessibilidade adequada, com 6 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	21,19	4					
Banheiros masculinos para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, com 7 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	21,19	4					
Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,45	2					
Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,96	2					
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA:		3.592,34					
VALOR GLOBAL							
VALOR DA PROPOSTA: EM R\$		VALIDADE DA PROPOSTA:			PRAZO DE ENTREGA:		
LOCAL:		DATA:			TELEFONE DE CONTATO:		
BANCO:		AGÊNCIA:			C/C:		
ASSINATURA (QUANDO RUBRICADO, NOME POR EXTENSO OU CARIMBO DO RESPONSÁVEL PELA COTAÇÃO DA EMPRESA):							
CARIMBO DO CNPJ/CPF-ME:						USO EXCLUSIVO DA SC/SUPEL	



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 27/12/2023, às 19:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0044533542** e o código CRC **46819245**.



RONDÔNIA
Governo do Estado

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

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 017/2023/CEL/SUPEL/RO

ANEXO III DO EDITAL - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

Nº Processo: 0029.064584/2023-28

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

Unidade Administrativa: Coordenadoria Regional de Educação de Porto Velho - CREPVH

Unidade Solicitante: Coordenadoria Administrativa – SEDUC-CAD

Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado em bairro, localizado na zona leste do município de Porto Velho, para implantação Unidade da Escolar pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DO LOCATÁRIO	UNID.	QUANTIDADE ESTIMADA (I)	PREÇO MÍNIMO DO ALUGUEL (II)	VALOR TOTAL (= I * II)
1.		MÊS	12		
VALOR TOTAL				(R\$)	

ANEXO I

QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL					
QUADRO DE REQUISITOS	Discriminação	Área mínima (M²) área construída	Quantidade Salas	Unidade	Quantidade
1	Direção Escolar	18,00	1	Mês	12
	Secretaria Escolar	80,00	1		
	Supervisão Escolar	14,00	1		
	Orientação Educacional	18,00	1		
	Biblioteca	60,00	1		
	Sala de Recursos	60,00	1		
	Auditório	120,00	1		
	Laboratório de Informática	60,00	1		
	Refeitório	170,00	1		
	Cozinha - contendo instalações e equipamento suficientes e próprios, que atendam às exigências de nutrição, saúde, higiene e segurança, quando houver preparo de alimentos;	50,00	1		
	Depósito para armazenar os alimentos	8,00	1		
	Depósito para frios	7,00	1		
	Depósito para panelas	17,00	1		
	DML/Depósito	32,00	1		
	Sala para o material de educação Física	12,00	1		
	Sala dos professores	60,00	1		
	Sala de aula - Conforme espaço físico com boa ventilação e iluminação, com mobiliário e equipamento adequados e suficientes, com, no mínimo, 1,30m ² por aluno atendido;	60,00	30		
	Quadra coberta para atividades de educação Física	782,00	1		
Banheiros femininos para uso das alunas, com acessibilidade adequada, com 6 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	21,19	4			
Banheiros masculinos para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, com 7 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	21,19	4			

	Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,45	2		
	Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,96	2		
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA:		3.592,34			

O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estruturado com ambiente para refeição, salas, cozinha, depósito para produto alimentícios e de limpeza, banheiros, localizado na área urbana do município de Porto Velho, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, com salas arejadas e com boa circulação de ar, conforme Resolução nº. 1.206/16-CEE/RO, de 10 de outubro de 2016.

Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);

Local não sujeito a alagamento

Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;

Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme **Estudo de cores – SEDUC-RO**;

Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com instalação dos equipamentos de combate a incêndio;

Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050 vigente, no que se refere às instalações sanitárias, para atender às pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida;

Dispor de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de conexão de rede;

Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;

Possuir rede elétrica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer... (equipamentos utilizados em uma unidade escolar);

Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.

As manutenções preventivas e corretivas de equipamentos de ar-condicionado (Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC – Portaria nº 3.523, de 28 de agosto 1998 e Lei Federal nº 13.589, de 4 de janeiro de 2018) e elevadores devem ficar a cargo do locador, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade.

ANEXO II

MODELO DE CREDENCIAL

À Comissão Especial de Chamamento Público da Secretaria de Estado da Educação do Estado de Rondônia

Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01 – CEP 76.801-468.

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 pela Secretaria de Estado da Educação de Rondônia, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário do município de Porto Velho, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Escola Cívico Militar, no Zona leste de Porto Velho, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Porto Velho,de dezembro de 2023

Assinatura

ANEXO VIII

MODELO DE FICHA DE COMPUTAÇÃO DE PONTOS – CLASSIFICAÇÃO DE PROPOSTA

ITEM	CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.				
1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição	Contém	Não Contém
1.1	3.592,34 m ²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 3.592,34 m ² . Entendendo-se como área privativa, a efetivamente utilizada operacionalmente pela SEDUC-ECM. Excluindo-se dos cálculos garagens escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios. (A referida pontuação aplica-se as edificações com tamanho a 3.592,34 m ²).		
1.2	Entre 3.000 m ² e 3.592,34 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 3.000 m ² até o limite de 3.592,34 m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.		
1.4	Abaixo de 3.000 m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 3.000 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da <i>SEDUC-ECM</i> .		
2.0					
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição		
2.1	Estar localizada na Zona Leste de Porto Velho	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, inserido nos limites geográficos compreendidos no cruzamento das Ruas Alexandre Guimarães com Avenida Rio Mamoré, estendendo-se longitudinalmente em qualquer sentido, em um raio aproximado de 1.500m, do ponto referência retro mencionado, do município de Porto Velho (ou nas		

			proximidades da Unidade de Pronto Atendimento da Zona Leste, minimizando as dificuldades de acesso da comunidade escolar.		
3.0					
3.0	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição		
3.1	Tipo Prédio	10	Imóvel constituído por um ou mais pavimentos, com um ou mais andares, desde que consecutivos, subdividido em diversos ambientes, com área total de no mínimo 3.592 m ² , conforme definido no Item 3, deste Termo de Referência.		
4.0					
4.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de Aferição		
4.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, ligado e próximo às edificações, com acessibilidade plena.		
4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.		
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, sem acessibilidade e afastado das edificações principais.		
4.5	Edificação sem Estacionamento.	Desqualificado	Edificação sem estacionamento.		
5.0					
5.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc.)	Pontuação	Modo de Aferição		
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	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um		

	possibilidade de adequações.		edifício acessível ou adaptado.		
5.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.		
6.0					
6.0	Banheiros comuns	Pontuação	Modo de Aferição		
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios, superior a 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.		
6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	8	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios igual a 2 e/ou 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 de 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24, porém com possibilidade de adequações.		
7.0					
7.0	Combate à incêndio	Pontuação	Modo de Aferição		
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, Decreto 21.4258/16, 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 de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de 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.		
8.0	Instalações lógica, telefonia e elétrica	Pontuação	Modo de Aferição		
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da ECM.	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 elétrica, telefonia e lógica insuficientes.	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.		
9.0	Climatização	Pontuação	Modo de Aferição		
9.1	A edificação tem pontos de climatização totalmente suficiente para atender às necessidades SEDUC-ECM	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível para instalação dos condicionadores de ar		
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades SEDUC- ECM	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC- ECM ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição		
9.3	Edifício sem pontos de climatização	0	A edificação possui pré-disposição para climatização.		
10.0	Pontuações extras	Pontuação	Modo de Aferição		
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 suficientes.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da SEDUC- ECM.		
10.3	Placas fotovoltaicas para geração alternativa de energia elétrica.	10	A edificação conta com sistema de geração de energia fotovoltaica para gerar mais que 50% da demanda aproximada da SEDUC- ECM.		
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 SEDUC- ECM.		
10.5	Sem iluminação e ventilação	Desqualificado	A edificação NÃO atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e não possui boa ventilação, que propicie economicidade de energia elétrica, bem como privilegie práticas de sustentabilidade.		

ANEXO IV
MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

À Comissão Especial de Chamamento Público da Secretaria de Estado da Educação do Estado de Rondônia

Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01 – CEP 76.801-468

O (A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) nº , pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, anuir com o proposto por esta Secretaria, quanto à não incidência do pagamento destacado de quaisquer tributos e aos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel, sito (endereço do imóvel objeto da locação), de minha propriedade, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios, sobre este bem. Local, data e assinatura.

Porto Velho,de dezembro de 2023

Assinatura.

ANEXO III

MODELO DE PROPOSTA

À Comissão Especial de Chamamento Público da Secretaria de Estado da Educação do Estado de Rondônia

Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01 – CEP 76.801-468

Apresentamos a Secretaria de Estado da Educação 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 **instalação da Escola Cívico Militar, no Zona leste de Porto Velho**, nos seguintes termos:

DADOS DO PROPRIETÁRIO (A) /PROCURADOR (A)

Nome:

CNPJ/CPF:

Inscrição Estadual:

Endereço: Telefone (s) de Contato:

E-mail:

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

Área construída:

Área total:

Área envidraçada:

Área externa:

Área envidraçada:

Localização:

Fotos atuais do imóvel:

Valor Mensal:

ANEXAR CÓPIAS

- a) 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;
- b) Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- c) Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- d) Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;

*** Para o dimensionamento da proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas embutidas com:**

- a) Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;
- b) Condomínio (se existir);
- c) Seguro contra incêndio (se existir) e
- d) Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

- Proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida);

- Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- Proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Edital, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatário, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário;
- Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cingem-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Edital, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;
- Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta;
- Declaração do proponente afirmando que entregará todos os documentos constantes no **item 8**. Da Habilitação, do Edital, dentro prazo de 10 (dez) dias, prorrogável a critério da Administração, sob pena de perdas e danos, no caso de sua proposta vir a ser escolhida e o imóvel locado; e,
- Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades desta SEDUC-RO.

Porto Velho/RO, de dezembro de 2023/4.

Declaramos que:

- a) O imóvel ofertado estará disponível à Secretaria de Estado da Educação de Rondônia 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 90 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Municipal nº:

Endereço: Telefone:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato (se houver):

Nome:	
CPF:	
Carteira de Identidade	
Nacionalidade:	
Endereço:	
Telefone:	
Endereço Eletrônico:	
Cargo/Função	
Estado Civil	

Porto Velho,de dezembro de 2023

Assinatura.



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

MINUTA DE CONTRATO

**ANEXO VI
TERMO DE CONTRATO**

PROCESSO Nº 0029.064584/2023-28

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO. E A EMPRESA.....

O Governo do Estado de Rondônia, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação, inscrita no CNPJ: 04.564.530/0001-13, situada na Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01, neste ato representado pela Senhora Secretária de Estado da Educação, brasileira, portadora do CPF n.º, no uso de suas atribuições que lhe confere a Portaria Nº, publicada em no D.O.U, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado a empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, sediada no município de, na Rua/Av., doravante designada LOCADORA, neste ato representado pelo Sr(a), carteira de identidade nº, expedida pelo(a) e CPF nº, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 0029.064584/2023-28 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2023, resolvem celebrar o presente termo de contrato, mediante as cláusulas e as condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - 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, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho - RO, para sediar as instalações da Escola Cívico Militar em Porto Velho - RO, conforme descrição:

Item	Discriminação	Área mínima (M²) área construída	Quantidade Salas	Unidade	Quantidade
1	Direção Escolar	18,00	1	Mês	12
	Secretaria Escolar	80,00	1		
	Supervisão Escolar	14,00	1		
	Orientação Educacional	18,00	1		
	Biblioteca	60,00	1		
	Sala de Recursos	60,00	1		
	Auditório capacidade mínima de 70 (setenta) pessoas,	120,00	1		
	Laboratório de Informática	60,00	1		
	Refeitório	170,00	1		
	Cozinha - contendo instalações e equipamento suficientes e próprios, que atendam às exigências de nutrição, saúde, higiene e segurança, quando houver preparo de alimentos;	50,00	1		
	Depósito para armazenar os alimentos	8,00	1		
	Depósito para frios	7,00	1		
	Depósito para painéis	17,00	1		
	DML/Depósito	32,00	1		
	Sala para o material de educação Física	12,00	1		
Sala dos professores	60,00	1			
Sala de aula - Conforme espaço físico com boa ventilação e iluminação, com mobiliário e equipamento adequados e suficientes, com, no mínimo, 1,30m² por aluno atendido. Capacidade mínima de 45 (quarenta e cinco) alunos;	60,00	30			
Quadra coberta para atividades de educação	782,00	1			

Física			
Banheiros femininos para uso das alunas, com acessibilidade adequada, com 6 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	21,19	4	
Banheiros masculinos para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, com 7 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	21,19	4	
Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,45	2	
Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - A previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	13,96	2	
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA:	3.592,34		

O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estruturado com ambiente para refeição, salas, cozinha, depósito para produto alimentícios e de limpeza, banheiros, localizado na área urbana do município de Porto Velho, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, com salas arejadas e com boa circulação de ar, conforme Resolução nº. 1.206/16-CEE/RO, de 10 de outubro de 2016.

Estar localizado, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);

Local não sujeito a alagamento

Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;

Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme **Estudo de cores – SEDUC-RO**;

Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com instalação dos equipamentos de combate a incêndio;

Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050 vigente, no que se refere às instalações sanitárias, para atender às pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida;

Disponer de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de conexão de rede;

Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;

Possuir rede elétrica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer... (equipamentos utilizados em uma unidade escolar);

Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.

As manutenções preventivas e corretivas de equipamentos de ar-condicionado (Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC – Portaria nº 3.523, de 28 de agosto 1998 e Lei Federal nº 13.589, de 4 de janeiro de 2018) e elevadores devem ficar a cargo do locador, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO FUNDAMENTO DO CONTRATO E DA VINCULAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato, decorre do Processo nº 0029.064584/2023-28, sendo autorizado conforme Autorização (0043998953), fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

2.2. 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 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

2.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

2.3.1. O Termo de Referência;

2.3.2. O Edital

2.3.3. A Proposta do contratado;

2.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados;

2.3.5. Termos de Vistoria, de Recebimento e de entrega das chaves do imóvel.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME E MODELO DE EXECUÇÃO

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES

4.1 A LOCADORA obriga-se a:

- 4.1.1 . Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar 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 LOCATÁRIA;
- 4.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.1.7 Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.8 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.1.9 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 4.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 4.1.10 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 à LOCATÁRIA;
- 4.1.11 Entregar, em perfeito estado de 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;
- 4.1.12 Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;
- 4.1.13 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 4.1.14 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 4.1.15 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;
- 4.1.16 Notificar a LOCATÁRIA, 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;
- 4.1.17 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.2.2. 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;
- 4.2.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.2.3. 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;
- 4.2.4. 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 ou com a devida indenização, após emissão de Laudo de Inspeção e a consequente elaboração orçamentária, com base a Tabela Sinape, vigente, à critério da Administração Pública escolher no momento da devolução do imóvel;
- 4.2.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.2.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco 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.
- 4.2.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- 4.2.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.2.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 4.2.9. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;
- 4.2.10. 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;
 - 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.

4.2.10.1 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.2.12 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA 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;

4.2.13 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

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

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

5.2. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.;

5.2.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

5.3. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

5.3.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

5.3.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

5.4. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

5.4.1. Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

5.5. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

5.6. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

5.7. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, 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 ou com a devida indenização, após emissão de Laudo de Inspeção e a consequente elaboração orçamentária, com base a **Tabela Sinapi** vigente, à critério da Administração Pública escolher no momento da devolução do imóvel.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$(valor por extenso), perfazendo o valor total de R\$..... (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 à LOCATÁRIA, 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 LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA 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. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 Liquidação

7.1.1. Recebida a **Nota Fiscal** ou documento de cobrança equivalente, em 2 (duas) vias, o setor competente deverá verificar se o documento apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: o prazo de validade, a data da emissão, os dados do contrato e do órgão contratante, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar, eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, o número do empenho e o número da Conta Bancária da CONTRATADA, para depósito do pagamento.

7.1.1.1. A Nota Fiscal ou Documento equivalente acordado com Gestor/Fiscal de Contratos, 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.

7.1.1.2. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando o prazo após a comprovação de regularização da situação, sem ônus ao contratante.

7.1.1.3. 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 14.133/2021.

7.1.1.3.1. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

a. verificar as condições de manutenção das condições de habilitação fiscal, social e trabalhista exigidas no edital, podendo ser substituída pela pelas certidões negativas ou positivas com efeito negativas: Certidão Regularidade perante a Fazenda Federal, Certidão Regularidade perante a Fazenda Estadual, Certidão de Regularidade perante a Fazenda Municipal, Certificado de Regularidade do FGTS e Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho – CNDT.

b. identificar possível razão que impeça a participação em licitar e contratar, no âmbito do Estado de Rondônia, bem como ocorrências impeditivas indiretas, conforme preconiza o art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

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

7.1.1.3.3. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante 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.

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

7.1.1.3.5. 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.

7.2. Prazo de pagamento

7.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação formal da respectiva documentação, respeitada a ordem cronológica das exigibilidades e depois da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

7.2.2. No caso da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100)$$

365

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

7.2.2.1. Na hipótese de pagamento de juros de mora e demais encargos por atraso, os autos deverão ser instruídos com as justificativas e motivos e, ser submetidos à apreciação da autoridade superior competente, que adotará as providências para verificar se é ou não caso de apuração de responsabilidade, identificação dos envolvidos e imputação de ônus a quem deu causa.

7.3. A Contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela Contratada, que porventura não tenha sido acordada no contrato. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pela Contratada, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

7.3.1. Em hipótese alguma será concedido reajustamento dos preços propostos e o valor constante da Nota Fiscal, quando da sua apresentação, não sofrerá qualquer atualização monetária até o efetivo pagamento.

7.4. O pagamento será efetuado através de Ordem Bancária - OB e depósito em conta corrente, indicada pela Contratada.

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

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

7.7. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

8.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura;

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

8.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

8.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

8.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte)** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.6. O contrato deverá ser executado de acordo com os prazos consignados no Termo de Referência.

8.7. Durante a vigência do contrato, é vedado ao LOCADOR contratar cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade contratante ou de agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. 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 de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

9.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

9.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **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.

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 907 SEDUC-GEO (0043940784)

Programa	Especificação	Elemento de Despesa	Fonte
----------	---------------	---------------------	-------

12.122.1015.2087	Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade	3.3.90.39.10 Locação de imóveis	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)
------------------	--	------------------------------------	--

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - MODELO DE GESTÃO

11.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

11.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato quanto a fase de elaboração de projetos e execução da obra/adaptação, o cronograma de execução poderá ser prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

11.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

11.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

11.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

11.6. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

11.7. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

11.8. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

11.9. A SEDUC-COINFRA (Coordenadoria de Infraestrutura) será o fiscal técnico, o qual acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

11.10. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º).

11.11. Identificada qualquer inexistência ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

11.12. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

11.13. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

11.14. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

Fiscalização Administrativa

11.15. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

11.16. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestor do Contrato

11.17. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

11.18. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

11.19. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

11.20. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

11.21. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

11.22. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

11.23. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO 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; (sugestão)

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) meses alugueis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

12.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Comete infração administrativa, nos termos do art. 155, da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- i) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

jj) Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013. 9.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

m) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

m1) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

m2) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

m3) Multa:

- (1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da futura locação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 9.1, de 15% a 30% do valor da futura locação.
- (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 9.1, de 5% a 30% do valor da futura locação.
- (4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 9.1, a multa será de 5% a 30% do valor da futura locação.
- (5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 15% do valor da futura locação.
- (6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 20% do valor da futura locação.

13.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

13.3. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.1.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

13.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

13.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.7. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.8. 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).

13.9. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

13.10. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

13.11. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13.12. Os débitos do contratado 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 13 de abril de 2022.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14;133, de 2021, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

14.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.5. 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.

14.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir 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.

15.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

15.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

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

15.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

15.5. 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.

15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

16.1. Caberá o LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no Portal Nacional de Contratações, sítio oficial da internet e Diário Oficial do Estado - DOE/RO, observados os prazos previstos no art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

16.2. As despesas resultantes da publicação deste Contrato e de seus eventuais aditivos, correrão por conta do LOCATÁRIO.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA GARANTIA E DA SUBCONTRATAÇÃO

17.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, ante as peculiaridades do objeto, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar, conforme o caso.

17.2. É admitida a subcontratação parcial do objeto, nas condições estabelecidas no item 4.9. e seguintes, do Termo de Referência.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

18.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

18.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

18.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

18.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

18.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

18.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

18.7. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

18.8. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

18.9. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

18.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

18.10.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

18.10.2. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

18.10.3. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS CASOS OMISSOS

19.1. 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 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS VEDAÇÕES

20.1. É vedado ao LOCADOR:

20.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;

20.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da LOCATÁRIA, salvo nos casos previstos em lei.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

21.1. Fica estabelecido o Foro da cidade de Porto Velho - RO, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Edital.

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.

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA	REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 11/01/2024, às 11:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0045053405** e o código CRC **5D4D7104**.

ANEXO V
MODELO DE TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL LOCADO

LOCADOR: _____, inscrito no CPF/CNPJ sob nº _____,
residente e domiciliado na
_____, bairro _____, cidade/UF _____, CEP: _____ e E-
mail _____;

LOCATÁRIO: Secretaria de Estado da Educação (SEDUC-RO), inscrita no CNPJ
04.564.530/0001-13 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.

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: situado no endereço: _____,
bairro: _____, no Município
de Porto Velho - RO, objeto da matrícula nº _____, do nº _____ Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de
Porto Velho - RO.

Firmam por meio do presente o Termo de Vistoria inicial e entrega das chaves ao Locatário
para início do contrato de locação na data de _____.

O presente Termo é parte integrante do contrato de locação celebrado entre as partes.

Pelo presente, declaram as partes, que o imóvel acima indicado foi vistoriado e
constatado que se encontra em _____ (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de
conservação, com todos os seus acessórios em _____ (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de
funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o LOCATÁRIO se compromete a devolvê-lo no
mesmo estado, findo o prazo contratual, independente de vistoria final.

1. PINTURA: Pintura _____ (estado) com tinta _____ (cor). Todas as paredes internas e
externas, teto, portas e janelas do imóvel se encontram com a pintura _____ (estado), na cor _____.
Observações:

2. ACABAMENTOS: No contorno dos ambientes existem rodapés _____ (material), na cor _____
perfeito estado de conservação.
Observações:

3. ELÉTRICA: Toda a rede elétrica, incluindo tomadas, lâmpadas e saídas de energia para chuveiros
e ar condicionado encontram-se completamente instalados, em
(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação e funcionamento.
Observações:

4. TRINCOS e FECHADURAS: Em _____ (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação.
Tais acessórios estão em _____ (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) funcionamento, _____ (com/sem)
arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio.
Observações:

5. PISOS E AZULEJOS: Todos os pisos e azulejos estão em
(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação, _____ (com/sem) azulejo
quebrado, trincado ou arranhado.
Observações:

6. VIDRAÇAS e JANELAS: Todas as janelas, persianas, basculantes e vidros estão em
(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) condições, _____ (com/sem) defeito, trincado, arranhões ou
dificuldades no manuseio.
Observações:

7. TELHADO: O teto do imóvel se encontra em _____ (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo)
condições, _____ (com/sem) infiltrações, vazamentos ou goteiras.
Observações:

8. HIDRÁULICA: Toda rede hidráulica encontra-se em
(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação e funcionamento,

(com/sem) entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes.

Observações:

9. AR CONDICIONADO: O(s) equipamento(s) de ar condicionado presente no imóvel é/são do tipo, capacidade BTUs, ótimo/bom/regular/péssimo) estado de funcionamento.

Observações:

10. DEMAIS ACESSÓRIOS: Fazem parte do imóvel os seguintes acessórios:

SALAS: (Ex.: suporte para cortina e aparelho de interfone em funcionamento);

10.1. SALAS: (Ex.: suporte para cortina e aparelho de interfone em funcionamento);

10.2. COPA/COZINHA: (Ex: armário embutido de portas; pia e móvel com balcão e suporte para pia, na cor);

10.3. BANHEIROS: (Ex.: pia, box, vaso sanitário em funcionamento e balcão de pia suspenso, na cor, ralo, aboneteira, registro de chuveiro e torneira do tipo).

11. GARAGEM:(Ex.: cobertura do tipo divisórias entre as vagas).

Observações:

12. LIMPEZA:O imóvel esta sendo entregue em (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de limpeza, (com/sem) vestígios de pintura, poeira ou sujeira na caixa de gordura.

Observações:

13. CHAVES:Foram entregues no presente ato(quantidade) chaves, sendo:(quantidade) referente(s) à porta principal de acesso ao imóvel e(quantidade) referente à(s) salas;

Observações:

Qualquer impugnação ao presente Termo deverá ser comunicada ao LOCADOR por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data de sua assinatura, destinado ao e-mail__. A falta de comunicação implica em aceitação da vistoria realizada, nos termos descritos acima.

E, por assim estarem justos e de acordo, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

Porto Velho – RO,de dezembro de 2023.

REPRESENTANTE LOCADOR

REPRESENTANTE LOCATÁRIO