

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: 015/2023/CEL/SUPEL/RO

AVISO DE LICITAÇÃO

A Superintendência Estadual de Licitações - SUPEL, por meio da Comissão Especial de Licitação, nomeada por força das disposições contidas na **Portaria nº 147/2022 de 30 de setembro de 2022**, torna público que se encontra autorizada, a realização da licitação na modalidade **CHAMAMENTO PÚBLICO**, sob o **Nº. 015/2023/CEL/SUPEL/RO**, a locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº	0029.049003/2023-28
OBJETO:	Locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.
PROGRAMA DE TRABALHO:	12.122.1015.2087 - Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade.
NATUREZA DE DESPESA:	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis ou 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis, inclusive seus encargos e tributos.
FONTE DE RECURSO:	1500.0.01001 - Recursos não Vinculados de Impostos (Ensino).
DATA DE ABERTURA DOS PRIMEIROS ENVELOPES APRESENTADOS:	24 de janeiro de 2024 às 09h00min. (HORÁRIO DE RONDÔNIA – RO), na sede da SUPEL sito: situada à Avenida Farquah n.º 2986 às 10h00min
OBSERVAÇÃO:	Os Licitantes que desejarem participar da sessão de abertura, deverão estar na recepção do edifício sede da SUPEL a partir das 08h30min, para fins de credenciamento. A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma e/ou de forma digitalizada em formato PDF via e-mail: celsupelchamamentos@gmail.com, seguindo orientação do item 5.1, 5.2 e 5.3 do Edital.

LOCAL: O Chamamento Público será realizado na Sala de Licitações situada na Superintendência Estadual Licitações, pelo telefone (69) 3212-9243, 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

EDITAL:

O Instrumento Convocatório e todos os elementos integrantes encontram-se disponíveis para consulta e retirada no endereço eletrônico acima mencionado, e, ainda, no site: <https://rondonia.ro.gov.br/supel/>

Mais informações e esclarecimentos sobre o certame serão prestados pelo Pregoeiro 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.

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 Edital, desde que não haja comunicação do Pregoeiro em contrário.

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 147/2022/GAB/SUPEL/RO**, publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia do dia **28 de Janeiro de 2022**, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, através do **processo no sistema eletrônico nº 0029.049003/2023-28**, o **Chamamento Público nº 015/2023** para a locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

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

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

DA ABERTURA DOS PRIMEIROS ENVELOPES APRESENTADOS: 24.01.2024 às 09h00min (HORÁRIO DE RONDÔNIA - RO), na 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.

OBSERVAÇÃO: Os Licitantes que desejarem participar da sessão de abertura, deverão estar na recepção do edifício sede da SUPEL a partir das 08h30min até as 13h00min, para fins de credenciamento.

A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma e/ou de forma digitalizada em formato PDF via e-mail: celsupelchamamentos@gmail.com, seguindo orientação do item 5.1. 5.2. e 5.3 do Edital.

2. DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO, DA DESCRIÇÃO ESPECIFICADA DO IMÓVEL PRETENDIDO:

3.1. Conforme disposição contida no item 4 do Projeto Básico em Anexo a este Edital.

4. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO:

4.1. Conforme disposições contidas nos itens 3 e 4.2 e 4.2.2 do Projeto Básico. .

5. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO:

5.1. Até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública poderão ser solicitados esclarecimentos por escrito, cabendo a resposta à Comissão 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.

6. DA VIGÊNCIA, DO VALOR ESTIMADO

6.1. Estima-se que a vigência da presente locação será de até 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 60(sessenta) meses, conforme interesse da Administração.

6.2. A CONTRATADA se compromete prorrogar a locação, prorrogação esta que ocorrerá anualmente.

7. PROCEDIMENTO DE ENTREGA DA PROPOSTA

7.1. Os interessados em participar deste chamamento nos termos deste Edital e de seus anexos deverão apresentar sua proposta nos termos do item 7 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 **10:00 horas (BRASÍLIA) 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.

7.2. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS:

7.2.1. No primeiro momento, os licitantes deverão apresentar apenas sua Proposta, na forma especificada no item 7 do Termo de Referência, através de envelope lacrado, com a seguinte identificação:

ENVELOPE 01 – MODELO DA PROPOSTA
EDITAL DE **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 015/2023/CEL/SUPEL/RO** –
Locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael
Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos
requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e
exigências estabelecidas neste instrumento.

RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO
PROPONENTE

7.2.2 Após o julgamento das Propostas apresentadas, o licitante detentor da proposta escolhida será convocado para apresentação dos documentos de habilitação especificados no item 10 do Termo de Referência, através de envelope lacrado, com a seguinte identificação:

ENVELOPE 02 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO
EDITAL DE **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 015/2023/CEL/SUPEL/RO** –
Locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael
Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos
requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e
exigências estabelecidas neste instrumento.

**RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO
PROPONENTE**

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

7.4. O envio da documentação por meio eletrônico é uma alternativa que permite mais rapidez no recebimento e análise dos documentos e consequentemente no andamento do processo. Assim, serão respeitadas as limitações de mobilidade das pessoas impostas pela legislação local. No caso de envio por e-mail, a participante também deverá separar os documentos em dois arquivos (1. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e 2. DOCUMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA).

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

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

8.1. Conforme estabelecido no item 6 e seus subitens do Projeto Básico em Anexo a este Edital.

9. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL:

9.1. As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no Item 6, deste Projeto Básico.

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

9.3. A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (Item 6), menor prazo para eventuais ajustes/adequações estruturais e disponibilização e o menor preço proposto.

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

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

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

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

9.8. A critério da Contratante, poderão ser aceitos imóveis cujas propostas de adequações possam ser efetivadas no prazo de até 10 (dez) dias, contados da sua notificação, prorrogáveis a critério da administração, para melhor atender as necessidades da SEDUC-EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

9.9. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da SEDUC-EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, 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.

9.10. 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.

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

10. DA HABILITAÇÃO

10.1. 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 necessário 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 e Trabalhista

Pessoa Jurídica:

- a) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;

Pessoa Física e Jurídica:

- b) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;
 - c) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação da certidão de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991 (seguridade social – INSS), dentro da validade;
 - d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;
 - e) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;
- As certidões acima elencadas, serão aceitas se apresentadas na forma "**positiva com efeito negativo**".

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

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

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

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

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

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

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

11. DA CONVOCAÇÃO DO LOCADOR:

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

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

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

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

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

12. DO RECEBIMENTO:

12.1. Conforme item 8 e seus subitens do Projeto Básico - Anexo I do Edital.

13. DO PAGAMENTO:

13.1. Conforme disposto no **item 10 e seus subitens do Projeto Básico - Anexo I do Edital.**

14. DAS SANÇÕES:

14.1. Conforme item 18 do Projeto Básico - Anexo I do Edital.

15. DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA:

15.1. Conforme item 17.1 – do locador/contratante e 17.2 – do locatário/contratado do Projeto Básico - Anexo I do Edital.

16. DOS REAJUSTES E RESCISÃO:

16.1. Conforme item 15 e 16 do Projeto Básico - Anexo I do Edital.

17. DO RECURSO ADMINISTRATIVO:

17.1. 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.

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

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

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

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

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

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

17.8. 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.

18. DO FORO:

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

19. ANEXO DO EDITAL:

Anexo I: Projeto Básico 0042780539

Anexo II: SAMS 0042780595

Anexo III: Minuta de Contrato 0042780570

Anexo IV: Modelo de Carta Proposta 0044340328

Anexo V: Laudo Avaliação 0044579863

BRUNA GONÇALVES APOLINÁRIO

Presidente - CEL/SUPEL/RO

Portaria nº 147 de 29 de setembro de 2022

Mat. *****33

Elaborado por:

Luciana Pereira de Souza

Membro da Comissão Especial - CEL/SUPEL/RO

Mat. *****20



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Gonçalves Apolinário, Presidente**, em 21/12/2023, às 09:55, 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 **0044506860** e o código CRC **43248FCF**.

Referência: Caso responda este Instrumento Convocatório, indicar expressamente o Processo nº 0029.049003/2023-28

SEI nº 0044506860



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

PROJETO BÁSICO

Nº 042/2023-SEDUC-RO
DISPENSA DE LICITAÇÃO 00/2023
Art. 24, X, Lei 8.666/93.

1. IDENTIFICAÇÃO

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

2. OBJETO

Constitui o presente Projeto Básico, à prospecção do mercado imobiliário para a locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

3. DO OBJETIVO

Atender à necessidade de instalação para acomodar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho

4. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER LOCADO (0042669657)

4.1. Imóvel tipo escola, em bom estado de conservação e boa ventilação, observando ainda o que segue:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	<p>Locação de imóvel construído em alvenaria, localizado na área urbana do município de Porto Velho, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, a fim de atender as necessidades da EEEE Abnael Machado de Lima - CENE:</p> <p>· Acessibilidade a pessoas com deficiência;</p> <p>· 07 salas de aula, para atender 14 turmas nos turnos matutino e vespertino com metragem de no mínimo 49m² cada;</p> <p>· 04 salas para atendimento:</p> <p>o 01 Biblioteca com metragem de no mínimo 83m²;</p> <p>o 01 Sala de Leitura com metragem de no mínimo 44m²;</p> <p>o 01 Sala de Recursos com metragem de no mínimo 49m²; e</p> <p>o 01 Sala de Oficina de Artes com metragem de no mínimo 42m²;</p> <p>· 01 Sala para o Laboratório de Informática (para no mínimo 20 computadores com bancadas), com metragem de no mínimo 70m²;</p> <p>· 07 Salas de apoio:</p> <p>o 01 Sala para Prestação de Contas/APACENE com metragem de no mínimo 24m²;</p> <p>o 01 Sala de Secretaria com metragem de no mínimo 36m²;</p> <p>o 01 Sala da Direção com metragem de no mínimo 23m²;</p> <p>o 01 Sala da Supervisão Escolar com metragem de no mínimo 10,50m²;</p> <p>o 01 Sala de Psicologia com metragem de no mínimo 10,50m²;</p> <p>o 01 Sala de Orientação Educacional SOE com metragem de no mínimo 11,50m²; e</p> <p>o 01 Sala para o material de Educação Física com metragem de no mínimo 12m²;</p> <p>· 03 Banheiros masculino para alunos 24,00m² x 3 =72m²;</p> <p>· 03 Banheiros feminino para alunas 24,00m² x 3 =72m²;</p> <p>· 01 Banheiro masculino para funcionários 3,00 m²;</p> <p>· 01 Banheiro feminino para funcionários 3,00 m²;</p> <p>· 01 Cozinha com metragem de no mínimo 57m²;</p> <p>· 01 Depósito para armazenar os alimentos com metragem de no mínimo 11,90m²;</p> <p>· 01 Depósito para armazenar os alimentos frios com metragem de no mínimo 13,70m²;</p> <p>· 01 Depósito para armazenar as panelas com metragem de no mínimo 10,80m²;</p> <p>· 01 Almoxarifado (material de expediente) com metragem de no mínimo 18m²;</p> <p>· 01 Refeitório climatizado com metragem de no mínimo 90m²;</p> <p>· 01 Quadra coberta com arquibancadas e banheiros e vestuários masculino e feminino, com metragem de no mínimo 782m²;</p> <p>· 01 Auditório que comporte no mínimo 120 pessoas, com metragem de no mínimo 143m²;</p> <p>· Garagem para 1 carro utilitário e estacionamento para funcionários da escola = 120,00 m²;</p> <p>Além dos requisitos mínimos descritos acima é desejável que atenda as seguintes condições:</p> <p>· O imóvel deverá ser construído em alvenaria;</p>	Mês	12

<ul style="list-style-type: none">· Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso a um raio de 3 km (três quilômetros), aproximadamente do centro comercial de Porto Velho, com vias de acesso pavimentadas (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);· Estar em bom estado de conservação, ofertando boa ventilação;· Sem necessidade de reparos e com pintura nova;· Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com os equipamentos de combate ao incêndio instalados;· Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, no que se refere às instalações sanitárias, para atender à pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida;· Dispor de rede lógica de informática e/ou sistema telefônico com cabeamento externo de fibra óptica até o <i>racker</i> de distribuição;· 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). <p>Área mínima aproximada: 2.157,40m²</p>	
---	--

4.2. Justificativa do Valor a ser Contratado

4.2.1. O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público e será informado em adendo a este termo de referência.

4.2.2. O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Estado da Educação SEDUC-RO, atestando o valor de mercado do imóvel.

4.3. Condições de Execução dos Serviços

4.3.1. No Laudo de Vistoria constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, bem como de seus equipamentos, materiais e acessórios, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

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

4.3.3. O LOCATÁRIO fica autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

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

4.3.5. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito da LOCADORA.

4.3.6. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a LOCATÁRIA autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado

5. JUSTIFICATIVA (0042669657)

5.1. Do Interesse Público

Na Constituição do Estado de Rondônia, é previsto como competência deste, a continuidade na prestação dos serviços, bem como o cuidado com a pessoa com deficiência, bem como, em razão das normas previstas na Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional – nº 9.394/96:

“Art. 4º O dever do Estado com educação escolar pública será efetivado mediante a garantia de:

(...)

III - atendimento educacional especializado gratuito aos educandos com deficiência, transtornos globais do desenvolvimento e altas habilidades ou superdotação, transversal a todos os níveis, etapas e modalidades, preferencialmente na rede regular de ensino;

Bem como, o disposto no art. 5º da mesma Lei:

Art. 5o O acesso à educação básica obrigatória é direito público subjetivo, podendo qualquer cidadão, grupo de cidadãos, associação comunitária, organização sindical, entidade de classe ou outra legalmente constituída e, ainda, o Ministério Público, acionar o poder público para exigi-lo.”

Atualmente a EEEE ABNAEL MACHADO DE LIMA - CENE, funciona em prédio locado, porém o atual prédio não possui Refeitório climatizado e a Quadra poliesportiva com arquibancadas e banheiros e vestuários masculino e feminino.

Considerando a necessidade de locar um novo imóvel para instalação da Unidade Escolar, a qual comporta atualmente cerca de 40 servidores e 71 estudantes matriculados que residem nos diversos bairros de Porto Velho.

Considerando que o ambiente escolar deve ser organizado com o objetivo de oferecer um lugar acolhedor e prazeroso para o aluno em todas as fases, desde os primeiros anos da Educação Infantil até o final do Ensino Médio, considerando que a construção do conhecimento vai muito além do aprendizado em sala de aula. Por isso, o espaço físico da escola também deve ser considerado como parte da proposta pedagógica e do processo de aprendizagem dos alunos.

Considerando que o espaço deve ser planejado de acordo com a faixa etária dos estudantes e oferecer estímulos adequados para que desenvolvam suas potencialidades da melhor maneira possível, pensando na sua formação completa como cidadãos.

Considerando o Ofício 14658 ([0041313254](#)), que informa que foram visitados outros imóveis entre os anos de 2022 e 2023 [0029.352910/2018-94](#), e que todos estavam em péssimo estado de conservação e não atendiam minimamente as quantidades de sala de aula. E que o atual imóvel que atende EEEE Abnael Machado de Lima - CENE preenche todos os requisitos descritos no item 1.4.3, exceto 01 (um) Refeitório climatizado e a Quadra poliesportiva com arquibancadas e banheiros e vestiários masculino e feminino.

Assim sendo, conforme restou acordado em reunião, realizada dia 24 de agosto de 2023, se faz necessário a disponibilização de novo espaço para comportar a demanda, permitindo assim, o acesso à educação, com garantia de segurança e bem estar aos seus educandos e educadores, e em cumprimento de seu dever constitucional requer medidas para atendimento e manutenção da unidade escolar em tela, por meio de Chamada Pública para consecução do objeto.

5.1. Da Justificativa da Contratação

A EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, atualmente consta com 71 (setenta e um) alunos matriculados que residem nos diversos bairros de Porto Velho e para que possa ampliar seu atendimento e oferta condições mínimas, necessário se faz, que disponha de um imóvel condizente para instalação da Unidade Escolar, pois a atual instalação não permite o ingresso de novos integrantes. Esse cenário por si só, aduz a necessidade da adoção de ações que culminem com a solução desse problema,

até porque o Estado não dispõe no momento de local para instalar o CENE. A curto prazo e de forma temporária até que seja construído sua sede definitiva que encontra-se inserida no planejamento da SEDUC/RO, a locação de um imóvel em nosso entender é viável e necessária.

Por outra esteira é preponderante que o ambiente escolar seja organizado, apropriado e digno para que a educação em todas as fases, desde os primeiros anos da Educação Infantil até o final do Ensino Médio, para que a construção do conhecimento em sala de aula seja um local prazeroso e acolhedor. Por isso, o espaço físico da escola deve ser considerado como parte da proposta pedagógica e do processo de aprendizagem dos alunos, não apenas no papel, mas também na prática.

Atualmente o CENE, funciona em prédio locado, porém o prédio não possui refeitório climatizado e a quadra poliesportiva, visto que as instalações não foram edificadas com a finalidade de sediar instituição escolar. Essa premissa, enseja que o Estado disponibilize um imóvel que reúna todas condições para o bom desenvolvimento das atividades administrativas e didático-pedagógicas, a fim de que promova uma educação com a qualidade desejada, bem como assegure o pleno exercício da dignidade humana.

Posto isto, o Estado tenciona sanar essa e outras situações que certamente existem, no caso em específico de acordo com o Ofício 14658 ([0041313254](#)), é possível constatar que foram visitados outros imóveis entre os anos de 2022 e 2023 [0029.352910/2018-94](#), e que todos estavam em péssimo estado de conservação e não atendiam minimamente as quantidades de sala de aula. E que o atual imóvel que atende EEEE Abnael Machado de Lima – CENE, não dispõe de todos os requisitos que devem compor uma unidade escolar, como é o caso de Refeitório climatizado e a Quadra poliesportiva com arquibancadas e banheiros e vestuários masculino e feminino.

5.3. – **Do Fundamento Legal**

Com base no que preleciona o Inciso X, do art. 24 da Lei 8.666/1993, é dispensável a licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Tendo em vista que a dispensa de licitação pressupõe a existência de possibilidade de competição a qual o legislador optou por não tornar obrigatória à submissão de licitação, fica a critério do gestor a utilização de procedimento licitatório, quando entender que este atende ao interesse público no caso de se deparar com mais de uma opção apta a atender as necessidades do órgão, respeitados os limites do ordenamento jurídico que impõe a busca pela melhor proposta e o respeito à impessoalidade.

Sendo assim, mesmo existindo mais de um imóvel que atenda as características mínimas determinadas pelo órgão contratante, é possível a contratação direta, com fulcro no art. 24, X, desde que respeitados os requisitos legais, quais sejam:

- 1) imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- 2) motivos que justifiquem a instalação e localização condicionando a sua escolha;
- 3) preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Necessário também compreender que, além do atendimento aos critérios objetivos (tamanho, estrutura, etc), a escolha do imóvel também deve atender as necessidades administrativas envolta de outros fatores ligados à finalidade pública. Neste sentido, a localização é um importante fator, mesmo existindo outro imóvel de mesmas dimensões com valor de locação menor, desde que, legitimamente se opte fulcrado no interesse público.

Quanto ao prazo de vigência das contratações de locação com a Administração Pública, importante trazer a conhecimento a Orientação Normativa da AGU nº 6 de 01 de abril de 2009: A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II, do art. 57 da Lei nº 8.666/1993.

6. DOS CRITÉRIOS PARA LOCAÇÃO, DA PONTUAÇÃO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

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

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

6.3. As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação do imóvel, 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	Acima de 2.147,40 m²	10	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 2.147,40 m². (Será aceito como metragem construída quadrada somente a área das edificações que se destinem as necessidades da EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, conforme definido no Item 4. Beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios não serão considerados nos cálculos de área.
1.2	Entre 2.147,40 m² e 2.400,00 m²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 2.147,40 m². Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 2.147,40 m²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 2.147,40 m², serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-EEEE Abnael Machado de Lima - CENE.
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada em área Comercial	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Comercial, na Cidade de Porto Velho, considerando o fluxo de veículos e transporte coletivo.
2.2	Estar localizado fora da área Comercial	6	Imóvel localizado em área não classificada como comercial.
3.0	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Acima de 7 salas	10	Imóvel com mais de 7(sete) salas para a administração com área total de no mínimo 49m², cada, conforme definido no Item 4, deste TR.

3.2	Até 7 salas	8	Imóvel com 4(quatro) salas para a administração com área total de no mínimo 49m², cada, conforme definido no Item 4, deste TR.
3.3	Paredes internas em alvenaria	4	A edificação conta majoritariamente com fechamentos das salas em alvenaria.
3.4	Paredes internas mista	2	A edificação conta majoritariamente com fechamentos das salas em material diverso de alvenaria.
3.5	Edifício com menos de 4 salas	Desqualificado	Número de salas insuficientes para atender a demanda.
4.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de Aferição
4.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	Estacionamento com 10 vagas para veículos pequenos, ou mais, ligado e próximo às edificações, com acessibilidade plena.
4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com 10 vagas para veículos pequenos, ou mais, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4	Estacionamento com 10 vagas para veículos pequenos, 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 4 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 4 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 4 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 EEEE Abnael Machado de Lima - CENE.	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 da EEEE Abnael Machado de Lima - CENE.	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível com o número de salas. A disposição para instalação dos condicionadores de ar não compromete a disposição das salas.
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades da EEEE Abnael Machado de Lima - CENE.	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC-EEEE Abnael Machado de Lima - CENE ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição das salas dos servidores.
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 EEEE Abnael Machado de Lima - CENE.
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 EEEE Abnael Machado de Lima - CENE.
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 EEEE Abnael Machado de Lima - CENE.
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.

7. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

7.1. As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no Item 6, deste Projeto Básico.

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

7.3. A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (Item 6), menor prazo para eventuais ajustes/adequações estruturais e disponibilização e o menor preço proposto.

7.4. 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, por meio do pertinente parecer técnico.

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

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

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

7.8. A critério da Contratante, poderão ser aceitos imóveis cujas propostas de adequações possam ser efetivadas no prazo de até 10 (dez) dias, contados da sua notificação, prorrogáveis a critério da administração, para melhor atender as necessidades da SEDUC-EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

7.9. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da SEDUC-EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, 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.

7.10. 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.

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

8.CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL

9.1.**Provisoriamente:** - O imóvel deverá ser provisoriamente entregue imediatamente, no prazo máximo de 10 (des) dia úteis, após a assinatura do contrato, em até mediante a disponibilização das chaves no prazo acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar por uma comissão designada pela Secretaria de Estado da Educação – SEDUC/RO;

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas neste Projeto Básico, e na proposta da proponente.

8.2. **Definitivamente:** Confirmadas as condições descritas nos itens **8.1.** e **8.1.1.** acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, em até 90 (noventa) dias, pela SEDUC/RO.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes do objeto da presente Chamada Pública correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Programa	Elemento de Despesa	Fonte
12.122.1015.2087 - Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade.	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis ou 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis, inclusive seus encargos e tributos.	1500.0.01001 - Recursos não Vinculados de Impostos (Ensino).

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. O pagamento relativo a LOCAÇÃO, será efetuado de forma **MENSAL**, no prazo de até **30 (trinta) dias**, do mês subsequente ao de utilização do imóvel, contados a partir da apresentação formal das respectivas documentações:

- a) Nota fiscal e/ou outro documento convencionado em contrato;
- b) Relatório de Acompanhamento e Fiscalização dos Serviços;
- c) Certidão Regularidade perante a Fazenda Federal e à dívida ativa da União ([Portaria PGFN/RFB Nº 1751, de 02 de outubro de 2014](#));
- d) Certidão Regularidade perante a Fazenda Estadual;
- e) Certidão de Regularidade perante a Fazenda Municipal;
- f) Certificado de Regularidade do FGTS;
- g) Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho – CNDT (Lei Federal nº 12.440/2011, de 07/07/2011);
- h) Comprovante de pagamento do recolhimento do ISS das notas fiscais apresentadas, a ser recolhido no local da prestação dos serviços;

10.1.1. As certidões acima descritas, poderão possuir caráter positiva com efeito negativa

10.2. O pagamento do aluguel será efetivado mensalmente, cabendo ao LOCADOR protocolar o pedido de pagamento por meio de ofício junto a RECIBO encaminhado à Secretaria de Estado da Educação – SEDUC/RO, até o quinto dia útil subsequente ao mês da locação do imóvel e aceite definitivo, acompanhado da Nota Fiscal/Fatura e toda documentação relacionada no subitem anterior, deste instrumento.

10.2.1. A não observância do prazo previsto para a apresentação de RECIBO e demais documentações necessárias ao pagamento ou a sua apresentação com incorreções ou ausências de documentos, ensejará a prorrogação do prazo de pagamento por igual número de dias a que corresponder os atrasos e/ou as incorreções verificadas, não cabendo ao LOCADOR qualquer acréscimo decorrente deste atraso, de sua única e total responsabilidade.

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

10.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

10.5. A Nota Fiscal 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.

10.6. Na hipótese de a Nota Fiscal/Fatura apresentar erros ou dúvidas quanto à exatidão ou documentação, a LOCATÁRIA, poderá pagar apenas a parcela não controvertida no prazo fixado para pagamento, ressalvado o direito da LOCADORA, de reapresentar, para cobrança a parte controvertida com as devidas justificativas, nestes casos a LOCATÁRIA, terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, a partir do recebimento, para efetuar uma análise e o respectivo pagamento no mesmo prazo estipulado no item **10.1**.

10.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização e compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, terá a aplicação da seguinte fórmula:

EM: I x N x VP

Onde:

EM= Encargos moratórios

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

VP= Valor da parcela a ser paga

I = Índice de atualização financeira = 0,0001644, assim apurado:

I= (T/100) /365 I= 0,0001644

TX= Percentual da taxa anual= %

11. DA HABILITAÇÃO DO PROPONENTE

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

I. Caso pessoa FÍSICA:

- a) RG;
- b) CPF;
- c) Em caso de imóvel com vários proprietários é necessário 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 e Trabalhista

Pessoa Jurídica:

- a) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;

Pessoa Física e Jurídica:

b) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;

c) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação da certidão de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei no 8.212, de 24 de julho de 1991 (seguridade social – INSS), dentro da validade;

d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;

e) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;

As certidões acima elencadas, serão aceitas se apresentadas na forma "**positiva com efeito negativo**".

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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

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

11.4. 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.

12. DA CONVOCAÇÃO DO LOCADOR

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

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

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

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

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

13. DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

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

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

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

13.4. Aprovados os projetos, iniciar-se o prazo de 30(trinta) dias para execução dos serviços necessários para realização das adaptações/reformas, sem contudo, impedir as atividades da EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, que poderá ser prorrogado mediante anuência da SEDUC.

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

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

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

14. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

14.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogável, enquanto houver interesse público, se conveniente e oportuno para as partes, e desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel e será regido pelo direito privado, nos termos dos art. 45 c/c 51, da Lei 8.245/91.

15. REAJUSTE CONTRATUAL

15.1. Será admitido o reajuste do preço da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado durante o ano, com fundamento no art. 3º, da Lei nº 10.192, de 2001, ou outros dispositivos legais que venham a ser editados pelo poder público em substituição às normas mencionadas.

15.2. Na hipótese em que for cabível e houver a necessidade de reajuste contratual, assim previsto no art. 40 inc. XI c/c art. 55, inc. III da Lei Federal 8666/93.

15.3. O índice eleito poderá ser alterado, por negociação das partes, se na época do reajuste o valor da locação não se compatibilizar com o valor do mercado, razão pela qual a depender das negociações, poderá não haver reajuste.

15.4. Os reajustes acima mencionados poderão ser formalizados por meio do apostilamento nos termos do artigo 65, § 8º da Lei nº 8.666/1993.

15.5. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 10 (dez) meses, contado na forma prevista neste Contrato.

16. RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de 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;

16.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

16.4. O Locatário, por razões de interesse público, devidamente justificada, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei Nacional de Licitação nº 8.666, de 1993, poderá devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficando dispensado do pagamento de qualquer multa, bem como dos aluguéis restantes, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

16.5. No caso de fato ou ato, estranho a vontade dos contratantes que impeça o uso regular do imóvel para o fim que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se a locatária preferir aguardar que, sob a responsabilidade do locador, se restaurarem, se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

16.6. Na hipótese prevista na parte final do item anterior, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

16.7. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa.

16.8. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei nº 8.666, de 1993.

17. OBRIGAÇÃO DAS PARTES

17.1. Do Locador

17.1.1. Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, que identificará os ambientes que permanecerão sob uso e responsabilidades do LOCADOR.

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

17.1.3. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição contrário;

17.1.4. Garantir durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel, dentre os seus diretores, representantes e acionistas;

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

17.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

17.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA, descrição minuciosa do estado imóvel, quando de sua vistoria para entregar, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

17.1.8. Fornecer à LOCATÁRIA, recibo discriminado das importâncias pagas;

17.1.9. Pagar as Taxas de Administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias para aferição de sua idoneidade;

17.1.10. O LOCADOR, deverá resguardar o bem locado, durante o período da locação com apólice de cobertura de sinistros previstos para o seguro de imóveis especialmente seguro contra incêndio;

17.1.11. Durante a vigência do contrato, cabe ao LOCADOR, manter vigentes as licenças do imóvel e operacionais que lhe compete;

17.1.12. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes destas licenças;

17.1.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

17.1.14. A Contratada assumirá qualquer responsabilidade pelos encargos judiciais ou extrajudiciais decorrentes da execução contratual, que tiver dado causa (s) a terceiro (s).

17.1.15. Assumir integralmente qualquer imperfeição, vícios, segurança da construção, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, devendo corrigi-los enquanto perdurar a vigência contratual, comunicando à Secretaria de Estado da Educação;

17.1.16. Não transferir no todo ou parte, o Contrato firmado com SEDUC-RO.

17.1.17. Fornecer por escrito, até a data da assinatura contratual, nome e telefone para contato do preposto designado a representar o LOCADOR, disponibilizando meios adequados de comunicação (número de telefone fixo, número do telefone móvel, e-mail, WhatsApp e outros meios de comunicação que vierem a surgir durante a vigência contratual) para relatar ocorrências e facilitar contatos entre o Gestor/Fiscal de Contratos da LOCATÁRIA e o preposto do LOCADOR;

17.1.18. Durante a vigência contratual o LOCADOR, não poderá reaver o seu imóvel, sem motivo justo, devendo garantir a LOCATÁRIA a utilização do imóvel até o término do contrato.

17.1.19. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habitação e qualificação exigidas na contratação.

17.2. Do Locatário

17.2.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

17.2.2. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

17.2.3. Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, por meio de um servidor especialmente designado, como representante da Administração, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93, exigindo seu fiel e total cumprimento.

17.2.4. Realizar os atos relativos à cobrança do cumprimento pela Contratada das obrigações contratualmente assumidas e aplicar sanções, garantida a ampla defesa e o contraditório, decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais.

17.2.5. Assegurar o acesso dos empregados da Contratada, quando devidamente identificados, aos locais onde irão executar suas atividades.

17.2.6. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC-RO, pela relação técnica e administrativa entre as partes;

17.2.7. Notificar ao LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;

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

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

17.2.10. Notificar previamente ao LOCADOR, quando da aplicação de sanções administrativas.

17.2.11. Efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com o estabelecido no presente Projeto Básico.

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

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

17.2.14. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

17.2.15. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificadas, houver se recusado a realizá-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

17.2.16. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome da SEDUC-RO pela relação técnica e administrativa entre as partes;

17.2.17. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

18. SANÇÕES

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

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

a) Advertência;

b) Multas:

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

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

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

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

19. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

19.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação do locador com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

20. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

20.1. A fiscalização do contrato ficará a cargo de servidor distinto designado pelo órgão Contratante e indicado no Contrato, que deverá acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto desta licitação;

20.2. Compete ao fiscal do contrato:

20.2.1. Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

20.2.2. Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que fiscalizará, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada.

20.2.3. Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 68 da Lei nº 8.666/93) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

20.2.4. Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

20.2.5. Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

20.2.6. Comunicar à Administração a necessidade de alterações do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

20.2.7. Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

20.2.8. Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;

20.2.9. Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

20.2.10. Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;

20.2.11. Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;

- 20.2.12. Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;
- 20.2.13. Emitir avaliação da qualidade do serviço;
- 20.2.14. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- 20.2.15. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;
- 20.2.16. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;
- 20.2.17. Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.
- 20.3. Ao Gerente do Contrato caberá o controle injustificado dos custos para a administração, „ pronunciamento fundamentado para alterações e prorrogações, recomendar a aplicação de sanções e/ou rescisões ao gestor da pasta, emitir relatório final referente a satisfatória execução do objeto contratado; e,
- 20.4. Todo e qualquer servidor que tiver ciência de falhas na execução do contrato tem o dever legal de comunicar a ocorrência a autoridade hierarquicamente superior ou ao próprio gerente do contrato.

21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1. A celebração do chamamento, bem como da pontuação e ordem de classificação não confere aos proponentes qualquer tipo de garantia, preferência ou exclusividade na presente contratação.
- 21.2. É defeso ao CONTRATADO subcontratação total ou parcial do objeto deste ajuste, bem como a sua cessão ou transferência total ou parcial.
- 21.3. Na análise da documentação, a Comissão poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e a sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação.
- 21.4. É facultado à Administração, a qualquer momento, promover diligências para esclarecer ou complementar a instrução de assunto relacionado ao presente chamamento.
- 21.5. Nenhuma indenização será devida aos participantes do chamamento por qualquer providência relativa à sua participação no procedimento.
- 21.6. As condições não abarcadas pelas disposições da lei de licitações, rege-se-á pela Lei do Inquilinato - Lei nº. 8.245/91.

22. ANEXOS

- 22.1. Anexo I - Minuta de Contrato (0042780570)
- 22.2. Anexo I - SAMS (0042780595)

Na forma do que dispõe o Art. 7º § 2º, incisos I, II e III da Lei nº. 8.666/93, autorizo, aprovo, declaro e dou fé as laudas do presente Projeto Básico e Anexos.



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto, Gerente**, em 27/11/2023, às 14:22, 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 27/11/2023, às 15:45, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 27/11/2023, às 21:43, 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 **0042780539** e o código CRC **8C5FEC4D**.



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

SAMS

SOLICITAÇÃO E AQUISIÇÃO DE MATERIAIS/SERVIÇOS – SAMS

Nº Processo: 0029.232463/2019-39					
Unidade Orçamentária: 16.0001 – Secretaria de Estado da Educação – SEDUC		Unidade Orçamentária: Secretaria de Estado da Educação – SEDUCUnidade Administrativa: Gerência Administrativa – GAD/DAF/SEDUCUnidade Solicitante: EEEE ABNAEL MACHADO DE LIMA - CENE.			
Objeto: Constitui o presente Projeto Básico, à prospecção do mercado imobiliário para a locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.					
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANTIDADE ESTIMADA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	<p>Locação de imóvel construído em alvenaria, localizado na área urbana do município de Porto Velho, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, a fim de atender as necessidades da EEEE Abnael Machado de Lima - CENE:</p> <p>· Acessibilidade a pessoas com deficiência;</p> <p>· 07 salas de aula, para atender 14 turmas nos turnos matutino e vespertino com metragem de no mínimo 49m² =343m²;</p> <p>· 04 salas para atendimento:</p> <p>o 01 Biblioteca com metragem de no mínimo 83m²;</p> <p>o 01 Sala de Leitura com metragem de no mínimo 44m²;</p> <p>o 01 Sala de Recursos com metragem de no mínimo 49m²; e</p> <p>o 01 Sala de Oficina de Artes com metragem de no mínimo 42m²;</p> <p>· 01 Sala para o Laboratório de Informática (para no mínimo 20 computadores com bancadas), com metragem de no mínimo 70m²;</p> <p>· 07 Salas de apoio:</p> <p>o 01 Sala para Prestação de Contas/APACENE com metragem de no mínimo 24m²;</p> <p>o 01 Sala de Secretaria com metragem de no mínimo 36m²;</p> <p>o 01 Sala da Direção com metragem de no mínimo 23m²;</p> <p>o 01 Sala da Supervisão Escolar com metragem de no mínimo 10,50m²;</p> <p>o 01 Sala de Psicologia com metragem de no mínimo 10,50m²;</p> <p>o 01 Sala de Orientação Educacional SOE com metragem de no mínimo 11,50m²; e</p> <p>o 01 Sala para o material de Educação Física com metragem de no mínimo 12m²;</p> <p>· 03 Banheiros masculino para alunos 24,00m² =72m²;</p> <p>· 03 Banheiros feminino para alunas 24,00m² =72m²;</p> <p>·01 Banheiro masculino para funcionários 3,00 m²;</p> <p>· 01 Banheiro feminino para funcionários 3,00 m²;</p> <p>· 01 Cozinha com metragem de no mínimo 57m²;</p> <p>· 01 Depósito para armazenar os alimentos com metragem de no mínimo 11,90m²;</p> <p>· 01 Depósito para armazenar os alimentos frios com metragem de no mínimo 13,70m²;</p> <p>· 01 Depósito para armazenar as panelas com metragem de no mínimo 10,80m²;</p> <p>· 01 Almoxarifado (material de expediente) com metragem de no mínimo 18m²;</p> <p>· 01 Refeitório climatizado com metragem de no mínimo 90m²;</p> <p>· 01 Quadra coberta com arquibancadas e banheiros e vestuários masculino e feminino, com metragem de no mínimo 782m²;</p> <p>· 01 Auditório que comporte no mínimo 120 pessoas, com metragem de no mínimo 143m²;</p> <p>· Garagem para 1 carro utilitário e estacionamento para funcionários da escola = 120,00 m²;</p> <p>Além dos requisitos mínimos descritos acima é desejável que atenda as seguintes condições:</p> <p>· O imóvel deverá ser construído em alvenaria;</p> <p>· Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso a um raio de 3 km (três quilômetros), aproximadamente do centro comercial de Porto Velho, com vias de acesso pavimentadas (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);</p> <p>· Estar em bom estado de conservação, ofertando boa ventilação;</p>	Mês	12		

<ul style="list-style-type: none"> · Sem necessidade de reparos e com pintura nova; · Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com os equipamentos de combate ao incêndio instalados; · Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, no que se refere às instalações sanitárias, para atender à pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida; · Dispor de rede lógica de informática e/ou sistema telefônico com cabeamento externo de fibra óptica até o racker de distribuição; · 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). <p>Área mínima aproximada: 2.157,40m²</p>				
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 Lúcia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 27/11/2023, às 21:43, 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](http://portal.do.sei.gov.br), informando o código verificador **0042780595** e o código CRC **5E027BB7**.

Referência: Caso responda este(a) SAMS, indicar expressamente o Processo nº 0029.049003/2023-28

SEI nº 0042780595

Criado por 10684093200, versão 8 por 10684093200 em 27/11/2023 14:04:11.



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

MINUTA DE CONTRATO

* MINUTA DE DOCUMENTO

ANEXO I

CONTRATO Nº _____/PGE_____.

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

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

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui o presente Contrato, à locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.1.1. Integram o presente contrato, independente de transição, a Chamada Pública nº _____ e a proposta do LOCADOR.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1. As despesas do presente processo correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2022 e 2023. Descrito na Informação 568 ([0041432230](#))

Programa	Especificação	Elemento de Despesa	Fonte
12.122.1015.2087	Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis ou 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis, inclusive seus encargos e tributos	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL

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

4. CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento relativo a LOCAÇÃO, será efetuado de forma MENSAL, no prazo de até 30 (trinta) dias, do mês subsequente ao de utilização do imóvel, contados a partir da apresentação formal das respectivas documentações:

- a) Nota fiscal e/ou outro documento convencionado em contrato;
- b) Relatório de Acompanhamento e Fiscalização dos Serviços;
- c) Certidão Regularidade perante a Fazenda Federal e à dívida ativa da União ([Portaria PGFN/RFB Nº 1751, de 02 de outubro de 2014](#));
- d) Certidão Regularidade perante a Fazenda Estadual;
- e) Certidão de Regularidade perante a Fazenda Municipal;
- f) Certificado de Regularidade do FGTS;
- g) Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho – CNDT (Lei Federal nº 12.440/2011, de 07/07/2011);
- h) Comprovante de pagamento do recolhimento do ISS das notas fiscais apresentadas, a ser recolhido no local da prestação dos serviços;

4.1.1. As certidões acima descritas, poderão possuir caráter positiva com efeito negativa

4.2. O pagamento do aluguel será efetivado mensalmente, cabendo ao LOCADOR protocolar o pedido de pagamento por meio de ofício junto a RECIBO encaminhado à Secretaria de Estado da Educação – SEDUC/RO, até o quinto dia útil subsequente ao mês da locação do imóvel e aceite definitivo, acompanhado da Nota Fiscal/Fatura e toda documentação relacionada no subitem anterior, deste instrumento.

4.2.1. A não observância do prazo previsto para a apresentação de RECIBO e demais documentações necessárias ao pagamento ou a sua apresentação com incorreções ou ausências de documentos, ensejará a prorrogação do prazo de pagamento por igual número de dias a que corresponder os atrasos e/ou as incorreções verificadas, não cabendo ao LOCADOR qualquer acréscimo decorrente deste atraso, de sua única e total responsabilidade.

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

4.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

4.6. Na hipótese de a Nota Fiscal/Fatura apresentar erros ou dúvidas quanto à exatidão ou documentação, a LOCATÁRIA, poderá pagar apenas a parcela não controvertida no prazo fixado para pagamento, ressalvado o direito da LOCADORA, de reapresentar, para cobrança a parte controvertida com as devidas justificativas, nestes casos a LOCATÁRIA, terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, a partir do recebimento, para efetuar uma análise e o respectivo pagamento no mesmo prazo estipulado no item **10.1**.

4.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização e compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, terá a aplicação da seguinte fórmula:

EM: $I \times N \times VP$

Onde:

EM= Encargos moratórios

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

VP= Valor da parcela a ser paga

I = Índice de atualização financeira = 0,0001644, assim apurado:

$I = (T/100) / 365$ I= 0,0001644

TX= Percentual da taxa anual= %

5. CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. Será admitido o reajuste do preço da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado durante o ano, com fundamento no art. 3º, da Lei nº 10.192, de 2001, ou outros dispositivos legais que venham a ser editados pelo poder público em substituição às normas mencionadas.

5.2. Na hipótese em que for cabível e houver a necessidade de reajuste contratual, assim previsto no art. 40 inc. XI c/c art. 55, inc. III da Lei Federal 8666/93.

5.3. O índice eleito poderá ser alterado, por negociação das partes, se na época do reajuste o valor da locação não se compatibilizar com o valor do mercado, razão pela qual a depender das negociações, poderá não haver reajuste.

5.4. Os reajustes acima mencionados poderão ser formalizados por meio do apostilamento nos termos do artigo 65, § 8º da Lei nº 8.666/1993.

5.5. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 10 (dez) meses, contado na forma prevista neste Contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

6.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogável, enquanto houver interesse público, se conveniente e oportuno para as partes, e desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel e será regido pelo direito privado, nos termos dos art. 45 c/c 51, da Lei 8.245/91.

6.2. A CONTRATADA se compromete prorrogar a locação, prorrogação esta que ocorrerá anualmente.

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

7.1.1. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

7.1.2. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

7.1.3. Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços, por meio de um servidor especialmente designado, como representante da Administração, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93, exigindo seu fiel e total cumprimento.

7.1.4. Realizar os atos relativos à cobrança do cumprimento pela Contratada das obrigações contratualmente assumidas e aplicar sanções, garantida a ampla defesa e o contraditório, decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais.

7.1.5. Assegurar o acesso dos empregados da Contratada, quando devidamente identificados, aos locais onde irão executar suas atividades.

7.1.6. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC-RO, pela relação técnica e administrativa entre as partes;

7.1.7. Notificar ao LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;

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

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

7.1.10. Notificar previamente ao LOCADOR, quando da aplicação de sanções administrativas.

7.1.11. Efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com o estabelecido no presente Projeto Básico.

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

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

7.1.14. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

7.1.15. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele;

- a) de benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificadas, houver se recusado a realizá-las;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

7.1.16. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome da SEDUC-RO pela relação técnica e administrativa entre as partes;

7.1.17. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

7.2. O LOCADOR obriga-se a:

7.2.1. Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, que identificará os ambientes que permanecerão sob uso e responsabilidades do LOCADOR.

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

7.2.3. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição contrário;

7.2.4. Garantir durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel, dentre os seus diretores, representantes e acionistas;

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

7.2.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.2.7. Fornecer à LOCATÁRIA, descrição minuciosa do estado imóvel, quando de sua vistoria para entregar, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

7.2.8. Fornecer à LOCATÁRIA, recibo discriminado das importâncias pagas;

7.2.9. Pagar as Taxas de Administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias para aferição de sua idoneidade;

7.2.10. O LOCADOR, deverá resguardar o bem locado, durante o período da locação com apólice de cobertura de sinistros previstos para o seguro de imóveis especialmente seguro contra incêndio;

7.2.11. Durante a vigência do contrato, cabe ao LOCADOR, manter vigentes as licenças do imóvel e operacionais que lhe compete;

7.2.12. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes destas licenças;

7.2.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

7.2.14. A Contratada assumirá qualquer responsabilidade pelos encargos judiciais ou extrajudiciais decorrentes da execução contratual, que tiver dado causa (s) a terceiro (s).

7.2.15. Assumir integralmente qualquer imperfeição, vícios, segurança da construção, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, devendo corrigi-los enquanto perdurar a vigência contratual, comunicando à Secretaria de Estado da Educação;

7.2.16. Não transferir no todo ou parte, o Contrato firmado com SEDUC-RO.

7.2.17. Fornecer por escrito, até a data da assinatura contratual, nome e telefone para contato do preposto designado a representar o LOCADOR, disponibilizando meios adequados de comunicação (número de telefone fixo, número do telefone móvel, e-mail, WhatsApp e outros meios de comunicação que vierem a surgir durante a vigência contratual) para relatar ocorrências e facilitar contatos entre o Gestor/Fiscal de Contratos da LOCATÁRIA e o preposto do LOCADOR;

7.2.18. Durante a vigência contratual o LOCADOR, não poderá reaver o seu imóvel, sem motivo justo, devendo garantir a LOCATÁRIA a utilização do imóvel até o término do contrato.

7.2.19. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habitação e qualificação exigidas na contratação.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização do contrato ficará a cargo de servidor distinto designado pelo órgão Contratante e indicado no Contrato, que deverá acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto desta licitação;

8.2. Compete ao fiscal do contrato:

8.2.1. Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

8.2.2. Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que fiscalizará, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações in concreto tanto da contratante quanto da contratada.

8.2.3. Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 68 da Lei nº 8.666/93) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

8.2.4. Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

8.2.5. Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

8.2.6. Comunicar à Administração a necessidade de alterações do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

8.2.7. Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

8.2.8. Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;

8.2.9. Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

8.2.10. Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;

8.2.11. Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;

8.2.12. Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;

8.2.13. Emitir avaliação da qualidade do serviço;

8.2.14. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;

8.2.15. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;

8.2.16. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

8.2.17. Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.

8.3. Ao Gerente do Contrato caberá o controle injustificado dos custos para a administração, „ pronunciamento fundamentado para alterações e prorrogações, recomendar a aplicação de sanções e/ou rescisões ao gestor da pasta, emitir relatório final referente a satisfatória execução do objeto contratado; e,

8.4. Todo e qualquer servidor que tiver ciência de falhas na execução do contrato tem o dever legal de comunicar a ocorrência a autoridade hierarquicamente superior ou ao próprio gerente do contrato.

9. CLÁUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES

9.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação do locador com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES

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

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

a) Advertência;

b) Multas:

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

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

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

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

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

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

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

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

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

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

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

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

_____	_____
Representante / Contratada	Representante / Contratante



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 27/11/2023, às 21:43, 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 **0042780570** e o código CRC **9EDBE07B**.



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. 015/2023/CEL/SUPEL/RO

ANEXO IV DO EDITAL - MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

Nº Processo: 0029.049003/2023-28	
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 objeto do presente, a a locação de imóvel não residencial urbano para sediar o EEEE Abnael Machado de Lima - CENE, no município de Porto Velho, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento., a fim de atender as necessidades da Secretaria de Estado da Educação.

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\$)	

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA DE IMÓVEL

EEEE ABNAEL MACHADO DE LIMA

PORTO VELHO/RO

Grau de fundamentação II - Grau de Precisão III

SOLICITANTE SEDUC/RO

INTERESSADO: ESTADO DE RONDÔNIA

OBJETIVO: LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL AVALIANDO



Autores:

Carolina Trindade Fernandes

Matrícula: 300177894

Arquiteta e Urbanista

CAU: A52146-9

COINFRA/SEDUC

Porto Velho, 24 de Outubro de 2023.

RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

SEI 0029.074995/2018-64

1. VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL (R\$):

Valor Locatício do Imóvel:

R\$ 13.654,97

(Treze Mil e Seiscentos e Cinquenta e Quatro Reais e Noventa e Sete Centavos).

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento a solicitação da Gerência de Gestão de Contratos/Seduc/RO, Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares delegou à Carolina Trindade Fernandes, arquiteta e urbanista, Matrícula nº 300177894, a incumbência de proceder à vistoria para avaliação do referido imóvel.

O trabalho de vistoria foi iniciado às 14h, do dia 11/10/2023, com o levantamento físico incluindo fotos. Essa vistoria foi acompanhada pelo Ricardo Gomes, inspetor escolar.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Avenida Amazonas, nº 6492, Tiradentes

Município: Porto Velho/RO

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

Matrícula: **sem informação precisa.**

Proprietário: **Uilson Alves de Araújo - Setor 15 – Quadra 090 - Lote 922**

Obs.: Informações obtidas pelo Cadastro Imobiliário do Município

5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área: **2.235,96m²** - Situação na Quadra: **meio de quadra** - Formato do Terreno: **Retangular**
Topografia: **plano** - Superfície do Solo: **Seco**

6. BENFEITORIAS EXISTENTES



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

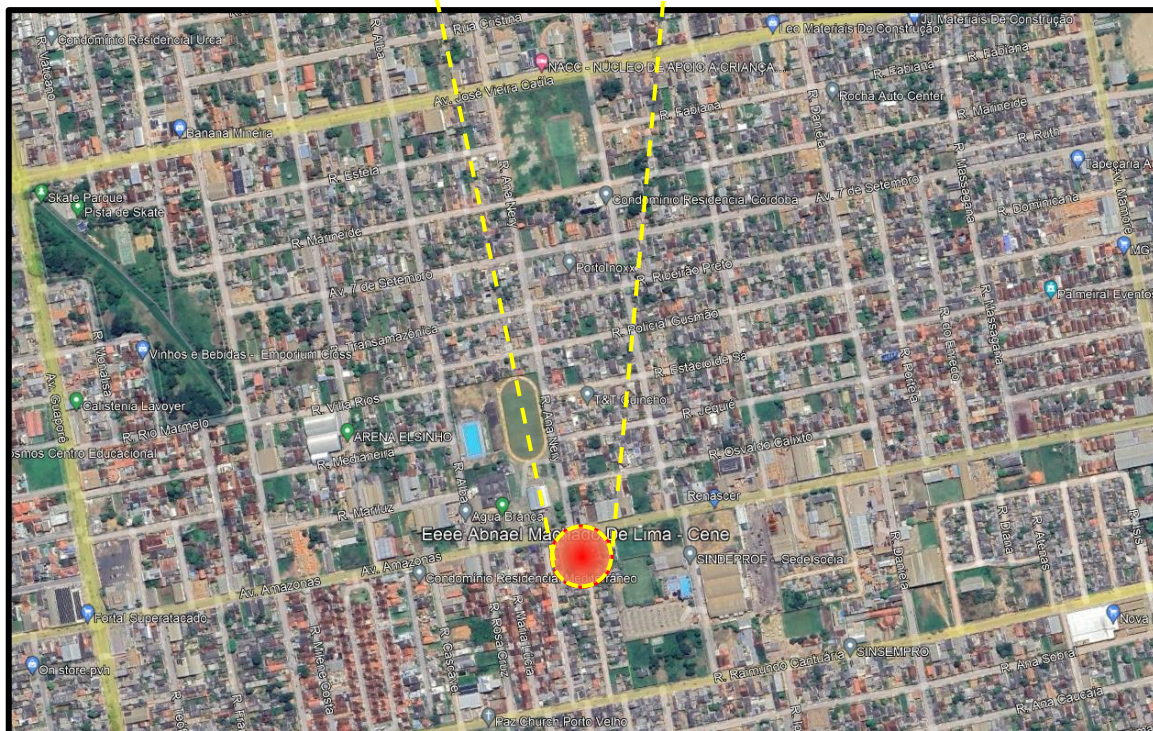
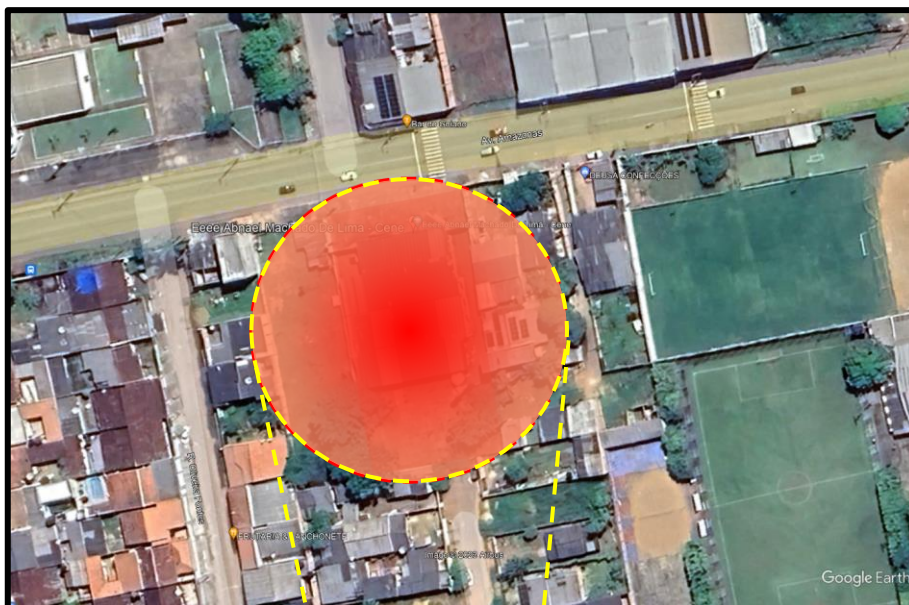
Área: **861,24m²** - Padrão Construtivo: **Médio** Estado de Conservação: **Necessitando de Reparos Importantes**

Idade Aparente: **20 anos** - Vocação de Uso: **Comercial** - Tipo de imóvel: **Educacional**

Ocupante: **EEEE ABNAEL MACHADO DE LIMA**

7. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Localização (Google Earth PRO)
8°45'30.78"S 63°51'14.15"O



BAIRRO TIRADENTES

Palácio Rio Madeira, Ed. Pacaás Novos - Av. Farquar, nº 2986, 4º andar – Bairro Pedrinhas
CEP 76.801-470 – Porto Velho, Rondônia - Fone – 3216-5174

Limites e Confrontações

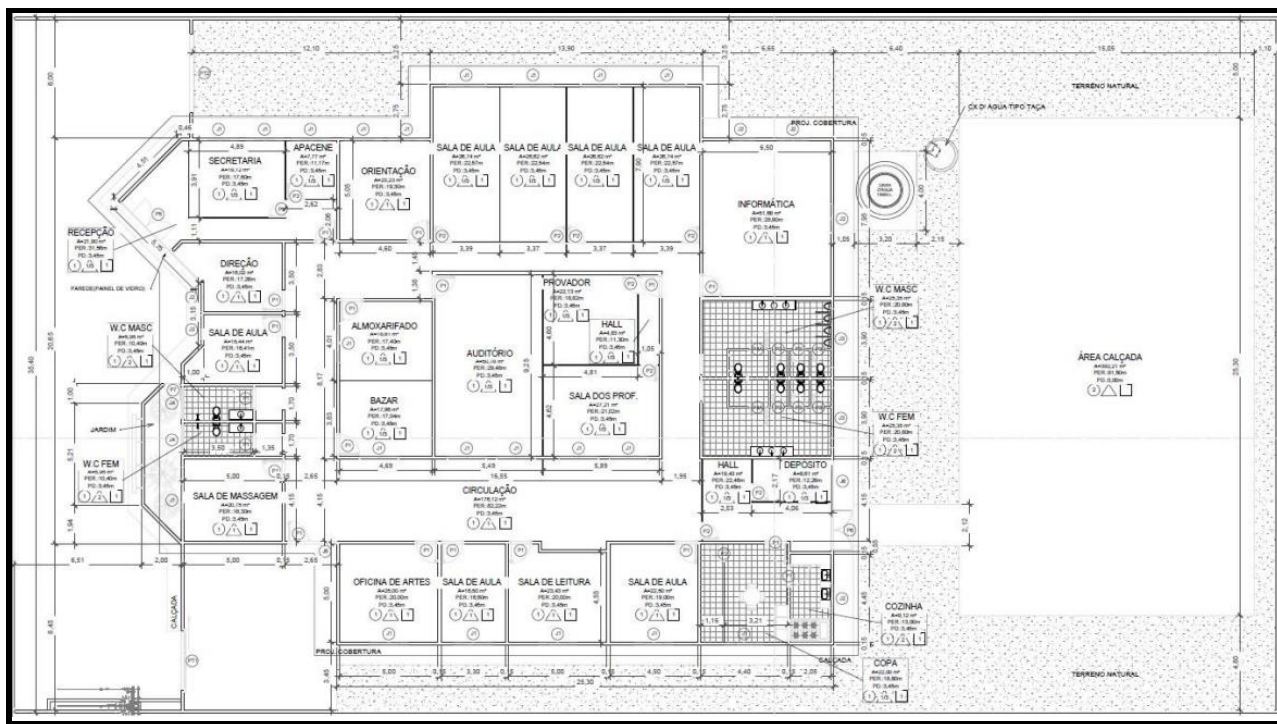
Norte: Avenida Amazonas;

Sul: Lote nº0678;

Leste: Lote nº 0040;

Oeste: Lote nº 0708.

Planta Baixa da Edificação



8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O terreno encontra-se localizado no setor 09, pertencente à região 03 do município de Ariquemes - RO. Trata-se de uma região bem localizada, com vias importantes de ligação dando acesso fácil a todas as zonas urbanas do município. Dentre os principais pontos de referências do bairro pode-se destacar o IG shopping, e unidade básica de saúde do setor 09. Sendo permitidos os seguintes usos e ocupação do solo: residencial, serviços, comercial leve, comercial especial e uso comunitário, conforme Plano Diretor do Município de Ariquemes.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1- Terreno

O terreno tem área de 2.235,96m² é plano, seco e tem forma de retangular. Sua localização está distante do centro urbano, porém está situada em uma avenida de ligação importante entre os bairros e entre duas vias de eixos principais de circulação: Avenida Guaporé e Avenida Mamoré. Existem edificações circundantes ao imóvel, como as instituições bancárias, órgãos públicos, equipamentos urbanos e demais pontos de bom acesso e funcionalidade. Tendo sua perimetral murada em alvenaria e revestida, nas duas faces, em chapisco e massa única (fachada).

O terreno é dotado de infraestrutura urbana, como: pavimentação asfáltica; iluminação pública; rede de energia elétrica, telefonia, transporte coletivo. O saneamento básico, conta abastecimento de por poço semi-artesiano e seu sistema de esgoto coletado por fossa séptica.

9.2. Benfeitorias

O imóvel avaliando no atual momento de vocação institucional, trata-se de uma edificação com área total de **861,24 m²** e atualmente ocupado por salas de aulas adaptadas, salas administrativas, dois depósitos, quatro banheiros, sendo dois adaptados para os alunos e dois para os funcionários, uma cozinha com depósito, Copa. A edificação é construída em estrutura de concreto armado, com vedações em alvenaria de blocos cerâmicos. As alvenarias são rebocadas com pintura de aparentemente de PVA látex; Portão de acesso lateral tipo grade de metalon para entrada de veículos; Piso cerâmico e cimentado; Divisórias do tipo naval para distribuição de algumas salas; Forro de PVC; Cobertura com telhas de fibrocimento de tipo Kalhetão, sendo parte coberta com telhas tipo translúcida sobre estrutura metálica na circulação principal; As portas internas e janelas são de vidro temperado. Possui uma área calçada em piso cimentado em péssimo estado de conservação, podendo ser recuperado; Pintura à óleo na esquadria de ferro.

9.3 Patologias Encontradas

A edificação e benfeitorias possuem pontos de ocorrência de patologias, são elas:

- Telhas quebradas e/ou desgastadas;
- Forro de pvc danificados;
- Telhas com abertura nas emendas;
- Fiações expostas;
- Deslocamento do piso em relação a parede;
- Viga apresentando trincas, fissuras e exposição de armadura
- Forro de PVC com mancha
- Fissura filetes fachada
- Fissura contraverga
- Trinca vertical e horizontal entre parede e pilar
- Trinca nas paredes das salas de aulas
- Desplacamento de Acabamento e Revestimento exposto (recobo aparenta com seu Mpa

baixo)

- Piso do calçado externo em péssimo estado de conservação
- Necessidade Redistribuição de carga no quadro de distrição geral (QDG) para melhor balanceamento da rede

As patologias listadas acima estão demonstradas no **Relatório Fotográfico, em anexo.**

10. DESENVOLVIMENTOS E MÉTODOS

O objetivo deste laudo é definir diretrizes para avaliação de imóveis e atividades associadas com a finalidade de determinar medidas a serem tomadas pelas partes interessadas em relação ao imóvel.

Devido à inexistência de dados amostrais semelhantes ao objeto avaliando, o método adotado para a avaliação do imóvel é o Método Evolutivo, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes”, conforme item 7.2.1 da NBR

14.653-1. Sendo assim, o valor procurado foi subdividido em duas etapas separadas: valor do terreno e valor da benfeitoria.

Para a avaliação do valor do terreno, utilizaremos o método comparativo de dados de mercado, no qual iremos uma amostra composta por uma população semelhante e foi elaborado modelo que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado, conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário para o terreno e o Fator Testada ($F_t = 1,00$), terreno com de uma frente, pelo Código Tributário do Município de Porto Velho (2023).

E para a avaliação de valor das benfeitorias, foi utilizado o método da quantificação de custo (Método de Reprodução) usando o **CUB – SINDUCON/RO DE SETEMBRO/2023 - ONERADO - COMERCIAL – SALAS E LOJAS (Padrão Normal CSL 8 – 1.946,90)**, obtendo produto com BDI calculado no total de 45% composta por: BDI ONERADO de 29,79% (praticado pela SEDUC nas elaborações de suas obras); percentual do custo de infraestrutura de 9,34% (média de acordo com obras escolares executadas em 2022); e referente ao custo elaboração dos projetos de 5,87%, e 10% de bonificação do incorporador/ajuste de mercado.

Para obtenção do valor com base no **Custo Unitário Básico – CUB**, faremos uso dos parâmetros da **NBR 12.721/2005**, cujo objetivo da norma “estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatas”. Conforme item 5.7 da norma, a conceituação de área equivalente é a seguinte: “área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência”. A área real total construída do imóvel avaliando soma-se igual a **861,24 m²**. As benfeitorias da escola foram atribuídos coeficientes de equivalência específicos igual a 1.

Após constatações na vistoria, conforme descrito no **Item 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**, e utilizando o quadro 1 do item 3.2.8, “Índice – Unidades Padronizadas” (IBAPE/SP, 2019), , as patologias encontradas que podem sopesar os custos para a recuperação total das benfeitorias, sendo assim, fora fixadas como **REPAROS IMPORTANTES**, de acordo com as características descritas nos quadros abaixo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Ec		
G	Necessitando de reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Fonte: “Índice – Unidades Padronizadas”, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP, 2019.

Para avaliar os blocos da escola, fora considerado a vida útil de 60 anos para edificações públicas, de acordo com a Instrução Normativa nº 005/2019/SEPAT-COCEN, art. 29, e a idade média aparente de 20 anos, resultou no percentual de 33,33% na relação entre elas. E para avaliar a QUADRA DA ESCOLA, também, considerando a idade média aparente de 25 anos e sendo 41,66% em relação da vida útil de 60 anos para edificações públicas, de acordo com a Instrução Normativa

mencionada. Portanto, para laudo das benfeitorias será adotado a depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke constante neste laudo.

Tabela de Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO				
A	Novo			E	Reparos simples				
B	Entre novo e regular			F	Entre reparos simples e importantes				
C	Regular			G	Reparos importantes				
D	Entre Regular e Reparo Simples			H	Necessitando de Reparos importantes e edif. Sem valor				
IDADE EM % DE VIDA		ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
2,00		1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00		2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00		3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00		4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00		5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
...									
26,00		16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00		17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00		19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00		21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00		22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00		24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00		26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00		28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00		29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60

$$\text{Depreciação} = 1 - (63,40/100) = 0,366$$

11. PESQUISA DE DADOS DO MERCADO

11.1 Contextualização das amostras

Devido objeto avaliando apresenta característica peculiar quanto à tipologia do uso do imóvel, nesse caso educacional pertencentes ao Estado de Rondônia, implicam na inexistência de dados de mercado. Amostras utilizadas seguem as diretrizes da alínea d), item 8.2.1.4.2, NBR 14.653-2, no qual as características das amostras têm semelhança o imóvel objeto quanto à sua situação perante ao zoneamento urbano, de localização e características físicas e no caso, estaremos utilizando os bairros pertencentes a ZR2 – ZONA DE USO RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE conforme Lei do Plano Diretor Participativo de Porto Velho -RO. Com isso, a partir das amostras coletados, e a área sendo nossa variável independente, geramos um gráfico de dispersão para a avaliação de correlação do modelo.

11.2 Dados da Amostra

Amostra 01



Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome			Telefone	
01	TE-108	VIVA REAL			ALENCAR CORRETOR			(69) 99326-2968	
Endereço			Bairro			Cidade		UF	
Av. Amazonas			Tiradentes			Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil		
-	-	-	-	XXXX	720	-	-		
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Dispensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -			
V. Oferta (R\$)		Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
500.000,00		694,44	0,90	-	-	-	-	-	1,10

Amostra 02



Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome		Telefone	
02	TE0085	VIVA REAL			TERRA RICA		(69) 99316-3535	



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

Endereço			Bairro		Cidade		UF		
-			Lagoinha		Porto Velho		RO		
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil		
-	-	-	-	xxxx	360	-	-		
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Dispensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -			
V. Oferta (R\$)		Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
200.000,00		555,56	0,90	-	-	-	-	-	1,00

Amostra 03



Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome			Telefone	
03	TE0027	VIVA REAL			JAEGER IMOBILIÁRIA			(69) 99901-8842	
Endereço			Bairro			Cidade		UF	
Rua Jatuarana			Lagoa			Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil		
-	-	-	-	xxxx	1.000	-	-		
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Dispensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -			
V. Oferta (R\$)		Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
500.000.00		500.00	0.90	-	-	-	-	-	1.10

Amostra 04



Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome		Telefone	
04	TE0037	VIVA REAL			JAEGER IMOBILIÁRIA		(69) 99901-8842	
Endereço			Bairro		Cidade		UF	
Avenida Pinheiro Machado			Iguarapé		Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

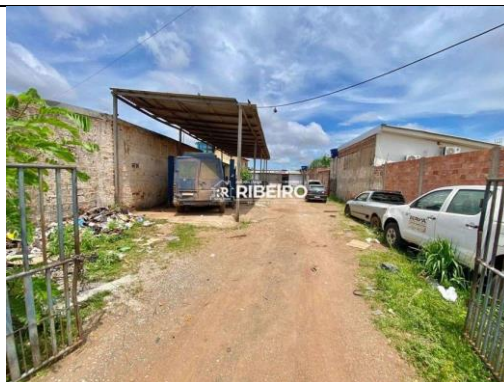
-	-	-	-	xxxx	450	-	-
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Despensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -	
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga
300.000,00	666,67	0,90	-	-	-	-	1,10

Amostra 05



Dado	Cód.	Proprietário/Informante		Contato/Nome		Telefone	
05	TE0036	<u>VIVA REAL</u>		<u>JAEGER IMOBILIÁRIA</u>		(69) 99901-8842	
Endereço			Bairro		Cidade		UF
Rua Raimundo Cantuária			Lagoa		Porto Velho		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil
-	-	-	-	xxxx	1.049	-	-
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Despensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -	
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga
550.000,00	524,31	0,90	-	-	-	-	1,00

Amostra 06



Dado	Cód.	Proprietário/Informante		Contato/Nome		Telefone	
06	TE0090	<u>VIVA REAL</u>		<u>RIBEIRO & RIBEIRO</u>		(69) 99340-2727	
Endereço			Bairro		Cidade		UF
Avenida Rio de Janeiro			Agenor de Carvalho		Porto Velho		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil
-	-	-	-	xxxx	492	-	-
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Despensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -	
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga
320.000,00	650,41	0,90	-	-	-	-	1,00

Amostra 07

Palácio Rio Madeira, Ed. Pacaás Novos - Av. Farquar, nº 2986, 4º andar – Bairro Pedrinhas
CEP 76.801-470 – Porto Velho, Rondônia - Fone – 3216-5174



RONDÔNIA
Governo do Estado

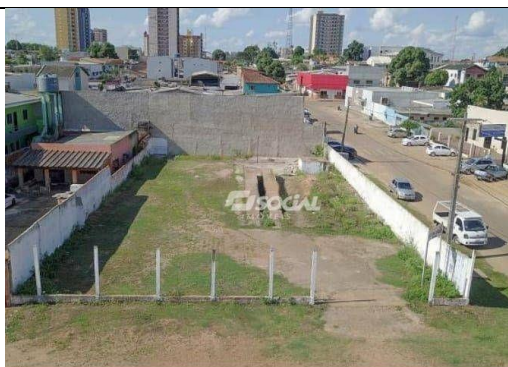
GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

11



Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome			Telefone	
07	TE0569	VIVA REAL			Social Imóveis			(69) 99981-0800	
Endereço			Bairro			Cidade		UF	
-			Agenor de Carvalho			Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil		
-	-	-	-	xxxx	800	-	-		
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Despensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -			
V. Oferta (R\$)		Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
500.000.00		625.00	0.90	-	-	-	-	-	1.00

Amostra 08



Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome			Telefone	
08	TE0577	VIVA REAL			SOCIAL IMÓVEIS			(69) 99981-0800	
Endereço			Bairro			Cidade		UF	
-			Agenor de Carvalho			Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil		
-	-	-	-	xxxx	750	-	-		
Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Despensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -			
V. Oferta (R\$)		Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
400.000.00		533.33	0.90	-	-	-	-	-	1.10

Amostra 09

Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome		Telefone	
09	1244500567	OLX			Marcos Anselmo Schwingel		(69) 99221-6003	
Endereço			Bairro		Cidade		UF	
Rua Reverendo Elias Fontes			Agenor de Carvalho		Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
-	-	-	-	xxxx	450	-	-	

Salão: xxx	Salas: xxx	Banheiro: xx	Á. Serv. xxx	Despensa: xx	Cozinha: xxx	Estacionamento: -		
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
290.000,00	644,44	0,90	-	-	-	-	-	1,00

11.3 Homogeneização das Fontes

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de tratamento estatístico que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando.

FONTE	Valores			Fatores Homogeneizantes			Valor Ajustado	Validação
	ÁREA	PREÇO	R\$/m²	Fof	Far	Fmf	V unit Homog R\$/m²	Média/PU
1	720	R\$ 500.000,00	R\$ 694,44	0,9	0,75	0,91	R\$ 428,01	0,86
2	360	R\$ 200.000,00	R\$ 555,56	0,9	0,63	1,00	R\$ 500,00	1,08
3	1000	R\$ 500.000,00	R\$ 500,00	0,9	0,82	0,91	R\$ 409,09	1,20
4	450	R\$ 300.000,00	R\$ 666,67	0,9	0,67	0,91	R\$ 545,45	0,90
5	1049	R\$ 550.000,00	R\$ 524,31	0,9	0,83	1,00	R\$ 471,88	1,14
6	492	R\$ 320.000,00	R\$ 650,41	0,9	0,68	1,00	R\$ 585,37	0,92
7	800	R\$ 500.000,00	R\$ 625,00	0,9	0,77	1,00	R\$ 562,50	0,96
8	750	R\$ 400.000,00	R\$ 533,33	0,9	0,76	0,91	R\$ 436,36	1,12
9	450	R\$ 290.000,00	R\$ 644,44	0,9	0,67	1,00	R\$ 580,00	0,93

Número fontes válidas (n)

9

Média (M)	502,0737
Desvio Padrão (D.Pad)	68,84
M+D.pad	570,91
M-D.pad	433,23
C. Variação	0,14

Média PU/m² = 502,07

G.F	Status	Validação
I	VERDADEIRO	0,40 a 2,50
II	VERDADEIRO	0,50 a 2,00
III	VERDADEIRO	0,80 a 1,25

GRAU DE PRECISÃO (%)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

I	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 50\%$
II	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 40\%$
III	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 30\%$

12. GRAU DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
12.1 Grau de Fundamentação

Com base nos parâmetros especificados para a utilização do método evolutivo pelas tabelas 10 e 11 da ABNT, NBR 14653-2, alcançamos 6 pontos e atingimos os requisitos do Grau II, consequentemente o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

Item 9.5 da NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	
2	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO (Terreno)

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

14

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	X	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50*	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

PONTUAÇÃO

9 Pontos

Item 9.2.2.2 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
d)	Adoção da estimativa central.	X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU II

Item 9.3 da NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO (Benfeitorias)

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada	
PONTUAÇÃO				6 Pontos			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			



11.2 Grau de Precisão

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Neste laudo usou-se uma amostra pequena ($n < 30$), então utilizamos a distribuição t de Student pela tabela abaixo:

TABELA DE STUDENT			
n-1/Conf	80%	n-1/Conf	80%
3	1,63	10	1,37
4	1,53	10	1,37
5	1,48	11	1,36
6	1,44	12	1,36
7	1,42	13	1,35
8	1,40	14	1,34
9	1,38	15	1,34

t80-(n-1) [tabelado]	Desvio Padrão	Raiz (n-1)	FATOR	Grau de Precisão (%)
1,38	68,84	2,828427125	33,587	
Mínimo	Média	Máximo	Amplitude	13,38%
468,4864	502,0737	535,6610	67,1746	

Os resultados dependem das características do mercado e das amostras coletadas, pois estão diretamente relacionados com a amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central das estimativas: **13,38% $\leq 30\%$** , o que faz este laudo apresentar o **Grau de Precisão III**.

12. VALOR DO TERRENO

Fórmula Terreno:

Área do Terreno x Média (PU) x Fq x (Fator Localização na Quadra) x Fo (Fator Comercialização)

Cálculo Terreno:

2.235,96 x 502,07 x 1,00 x 1,10

Valor Total Terreno

R\$ 1.234.878,42

(Hum Milhões e Duzentos e Trinta e Quatro Mil e Oitocentos e Setenta e Oito Reais e Quarenta e Dois Centavos)

13. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Fórmula Edificação

Aeq[M²] x CUB[\$] x 1,45[BDI] x Depreciação Ross Heidecke

Cálculo Edificação:

861,24 x 1946,90 x 1,45 x 0,366

Valor Total Edificação

R\$ 889.850,25

(Oitocentos e Oitenta e Nove Mil e Oitocentos e Cinquenta Reais e Vinte e Cinco Centavos).

14. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Fórmula Valor Total:

Vt (Valor Terreno) + Ve (Valor Edificação)

Cálculo:

R\$ 1.234.878,42+ R\$ 889.850,25

Valor Total Imóvel:

R\$ 2.124.728,67

(Dois Milhões e Cento e Vinte e Quatro Mil e Setecentos e Vinte e Oito Reais e Sessenta e Sete Centavos).

15. VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL

VALOR DE LOCAÇÃO (\$/M²)

$$V_{Led.} = (V_{ed} \div A_{ed}) \times 0,01$$

$$V_{Lterreno} = (V_{terr} \div A_t) \times 0,01$$

P.U - Edificação e Terreno

\$/m² [edificação]	\$/m² [externa]
--------------------	-----------------

1033,21983	R\$552,28
------------	-----------

PARA LOCAÇÃO - 1%

\$/m² [edificação]	\$/m² [externa]
--------------------	-----------------

R\$10,33	R\$5,52
----------	---------

TOTAL

R\$15,86/m²

Fórmula Valor Total:

$VI (Valor de Locação) \times Ae(Área Edificação)$

Cálculo:

R\$ 15,86 x 861,24

Valor Locatício do Imóvel:

R\$ 13.654,97

(Treze Mil e Seiscentos e Cinquenta e Quatro Reais e Noventa e Sete Centavos).

16. FAIXA DE ARBITRAMENTO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador.

FAIXA DE ARBITRAMENTO

Avenida Amazonas, 6492, Tiradentes - Porto Velho/RO

Valor Mínimo:	Valor Médio x 0,85	R\$ 11.606,72
----------------------	--------------------	---------------

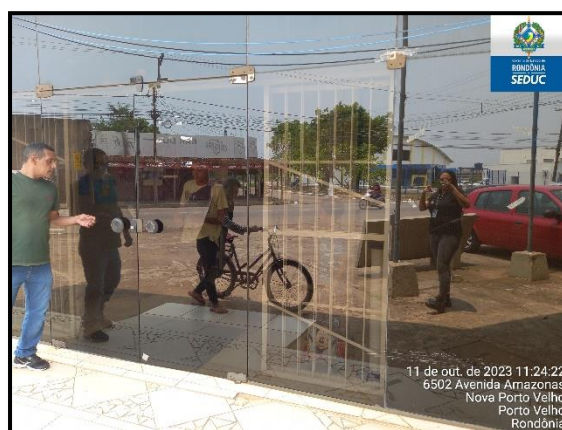
Valor. Médio:	Valor Médio x 1,00	R\$ 13.654,97
----------------------	--------------------	----------------------

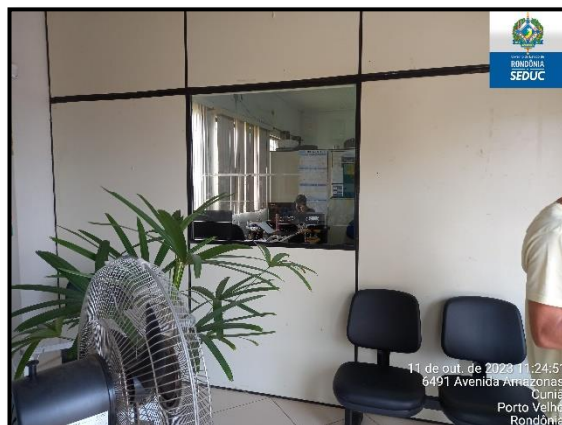
Valor. Máximo:	Valor Médio x 1,15	R\$ 15.703,21
-----------------------	--------------------	---------------

17. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;
- Nesta estimativa de valor de mercado foi adotado o valor de intervalo médio para o valor de locação da edificação;
- Nesta estimativa de valor de mercado **NÃO** foi considerado o valor dos bens móveis contidos na edificação;
- Quanto aos dados amostrais de macro localizações distintas: Por se tratar da ausência de dados suficientes para o município da avaliação em questão, o uso de dados amostrais de regiões distintas é considerável com base nos seguintes fundamentos legais da Associação Brasileira de Norma Técnicas (ABNT): - NBR 14.653-1 – Itens 7.4.2 e 7.4.3; - NBR 14.653-2 – Itens 8.2.1.2 e 8.2.1.3.2;
- Conforme o item 7.7.2 Diagnóstico do Mercado, NBR 14.653-, “O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.”
- Instrução Normativa nº 005/2019/SEPAT-COCEN.
- Decreto N. 22.670/2018, Estado de Rondônia.

18. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





ÁREA EXTERNA



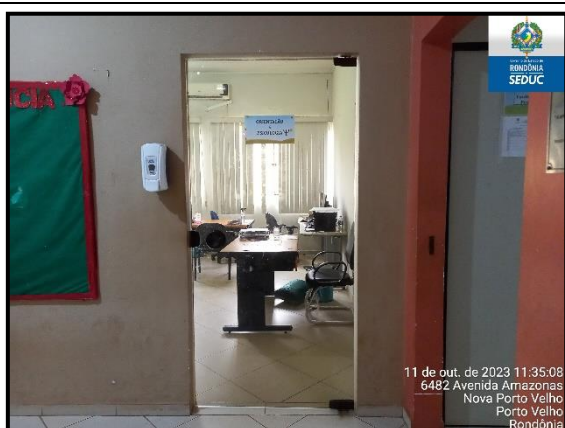
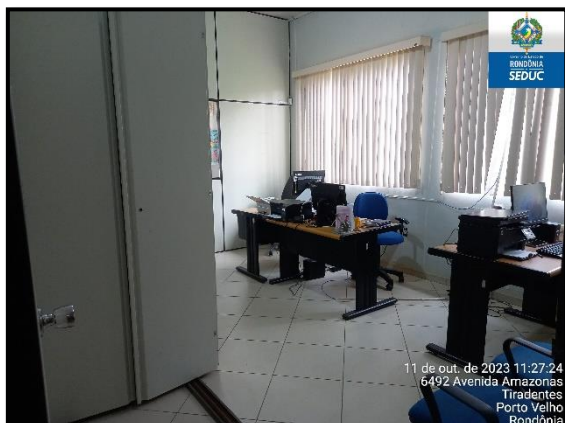
ÁREAS INTERNAS



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

20





RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

21



BANHEIROS ALUNOS



INSTALAÇÕES PREDIAIS

Instalações Hidrossanitárias



Castelo da caixa d' água



Fossa Séptica

Instalações Combate Incêndio

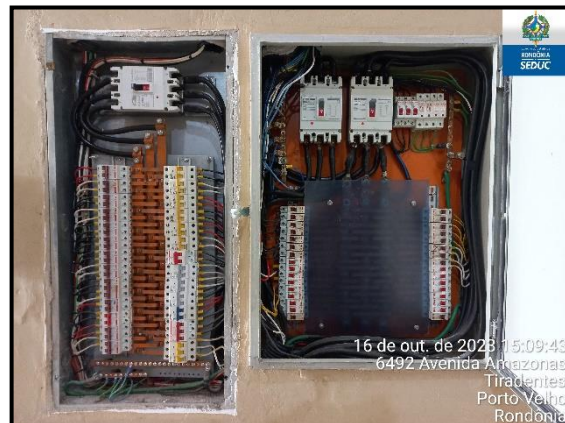


Reserva Técnica e bomba



Abrigo mangueira, alarme e botão anti pânico

Instalações Elétricas, Lógicas e Sistema de Energia Solar



Relógio e Quadros de Distribuição



Cabeamento exposto de lógica

PATOLOGIAS ENCONTRADAS



Telhas danificadas nas passarelas de circulação



Viga apresentando trincas, fissuras e exposição de armadura



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

24



Forro de PVC com mancha



Fissura filetes fachada



Trinca vertical e horizontal



Fissura contraverga



Revestimento exposto (recobo aparenta com seu Mpa baixo)



Trinca nas paredes das salas de aulas



Desplacamento de Acabamento e Revestimento exposto (recobo aparenta com seu Mpa baixo)



Piso em péssimo estado de conservação

A Administração Pública, ao firmar contrato, deve comprovar toda documentação das propriedades e observar os preceitos legais exigidos e necessários para trazer segurança ao ato juridicamente correto.

19. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor locatício do imóvel citado na **Avenida Amazonas, nº 6492, Tiradentes, Porto Velho - RO**, composto com os princípios técnicos que, a nosso ver, são os mais apropriados para o presente caso. Cabe ao ordenador, verificar e analisar a documentação recomendada para o fim que se destina e baseado no exposto, se é correspondente com a expectativa almejada. Documento de uso restrito, redigido, composto em 25 (vinte e cinco) páginas e devidamente registrado pelo número RRT 13646904, emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

Porto Velho-RO, 24 de Outubro de 2023.

Carolina Trindade Fernandes

Matrícula: 300177894
Arquiteta e Urbanista
CAU: A52146-9
COINFRA/SEDUC

De acordo:

Salomão Ayton do Nascimento

Coordenador de Infraestrutura e Obras Escolares
SEDUC - COINFRA