

~~O SUPERINTENDENTE DE COMPRAS E LICITAÇÕES DO ESTADO DE RONDÔNIA, no uso das atribuições legais e regimentais previstas nos termos do art. 5º, inciso V, do Decreto nº 27.948, de 01 de março de 2023 e do art. 43 da Lei Complementar n. 965, de 20 de dezembro de 2017;~~

~~CONSIDERANDO o Processo Sei! id. 0043.000603/2024-91, que solicita Portaria de designação de membros para compor a Comissão Especial de Licitação,~~

~~**RESOLVE:**~~

~~**Art. 1º** Designar os servidores abaixo relacionados para compor a **Comissão Especial de Licitação - CEL**, para atuação nos processos regidos na vigência da Lei Federal n.º 8.666/93, no âmbito da Superintendência de Compras e Licitações do Estado de Rondônia - SUPEL/RO:~~

~~I - Presidente:~~

~~a) Bruna Gonçalves Apolinário, matrícula n.º *****033.~~

~~II - Membros:~~

~~a) Luciana Pereira de Souza, matrícula n.º *****520;~~

~~b) Aline Cruz de Oliveira, matrícula n.º *****696; e~~

~~c) Roberta Arroio, matrícula n.º *****701.~~

~~§ 1º Nas ausências ou impedimentos legais do presidente titular, a seleção do presidente substituto dar-se-á por priorização, com base na ordem sequencial dos membros indicados estrategicamente nas alíneas do inciso II, deste artigo.~~

~~§ 2º Havendo ausência do quórum mínimo de três agentes, será designado pela autoridade competente membro de apoio em caráter provisório, sem prejuízo na realização das atividades de estilo.~~

~~**Art. 2º** Revogar a Portaria nº 91 de 05 de agosto de 2022 (id. Sei! 0031042466), Publicada no DOE n. 149, pp. 45-46, de 5 de agosto de 2022.~~

~~**Art. 3º** Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.~~

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

~~**Israel Evangelista da Silva**~~

~~Superintendente de Compras e Licitações do Estado de Rondônia~~

~~Protocolo 0047676985~~

Portaria nº 37 de 11 de abril de 2024

Designa servidores para compor a Comissão Especial de Licitação - CEL, no âmbito 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. 5º, inciso V, do Decreto nº 27.948, de 01 de março de 2023 e do art. 43 da Lei Complementar n. 965, de 20 de dezembro de 2017;

CONSIDERANDO os art. 31 e 91, do Decreto nº 28.874/2024, que centraliza, obrigatoriamente, as licitações e contratações públicas, inclusive, procedimentos auxiliares, que tenham por escopo bens e serviços que atendam necessidades comuns aos órgãos e entidades estaduais; e

CONSIDERANDO o Processo Sei! id. 0043.000603/2024-91, que solicita Portaria de designação de membros para compor a Comissão Especial de Licitação,

RESOLVE:

Art. 1º Designar os servidores abaixo relacionados para compor a **Comissão Especial de Licitação - CEL**, para atuação nos processos regidos pela Lei Federal n.º 14.133/2021, no âmbito da Superintendência de Compras e Licitações do Estado de Rondônia - SUPEL/RO:

I - Presidente:

a) Bruna Gonçalves Apolinário, matrícula n.º *****033.

II - Membros:

a) Luciana Pereira de Souza, matrícula n.º *****520;

b) Roberta Arroio, matrícula n.º *****701; e

c) Aline Cruz de Oliveira, matrícula n.º *****696.

§ 1º Nas ausências ou impedimentos legais do presidente titular, a seleção do presidente substituto dar-se-á por priorização, com base na ordem sequencial dos membros indicados estrategicamente nas alíneas do inciso II, deste artigo.

§ 2º Havendo ausência do quórum mínimo de três agentes, será designado pela autoridade competente membro de apoio em caráter provisório, sem prejuízo na realização das atividades de estilo.

Art. 2º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

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

Israel Evangelista da Silva

Superintendente de Compras e Licitações do Estado de Rondônia

Protocolo 0047680400

ATA

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 97/2024/SUPEL-RO			
Origem:	Pregão Eletrônico nº 414/2023		
Data da Homologação:	03/04/2024	Processo nº	0037.116026/2021-94
Órgão Participante:	Secretaria de Estado da Segurança, Defesa e Cidadania - SESDEC		
Órgão Gerenciador:	Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL		

1. CLÁUSULA I - IDENTIFICAÇÃO DO(S) FORNECEDOR(S) REGISTRADO(S).

1.1. A identificação dos detentores está inserida no anexo único desta ata.

2. CLÁUSULA II - DO OBJETO

2.1. REGISTRO DE PREÇO para futura e eventual contratação de empresa especializada em serviços de guincho (reboque), lavagem e serviços de borracharia nos veículos automotores da frota, visando atender as necessidades da Secretaria de Estado da Segurança, Defesa e Cidadania - SESDEC.

3. CLÁUSULA III - DA VALIDADE DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

3.1. A validade desta ata de registro de preços será de 12 (doze) meses, contados a partir da publicação no Diário Oficial do Estado.

4. CLÁUSULA IV - DA UTILIZAÇÃO DESTA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS POR ÓRGÃO NÃO PARTICIPANTE

4.1. A Adesão ao presente Registro de Preços fica condicionada ao atendimento das determinações do Estado de Rondônia, após autorização expressa do órgão gerenciador - Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL.

4.2. A adesão fica ainda condicionada às exigências dispostas no Art. 26 do Decreto Estadual nº 18.340/2013.

4.3. As aquisições ou as contratações adicionais (caronas) não poderão exceder, por órgão ou entidade, a 50% (cinquenta por cento) dos quantitativos dos itens registrados na ata de registro de preços.

4.4. O quantitativo decorrente das adesões à ata de registro dos preços não poderá exceder, na totalidade, ao dobro do quantitativo de cada item registrado na ata de registro de preços, independentemente do número de órgãos não participantes que aderirem.

5. CLÁUSULA V - DA REVISÃO E CANCELAMENTO DO REGISTRO

5.1. De acordo com artigo 21 e 22 do Decreto Estadual 18.340/2013 os preços registrados poderão ser revistos em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos serviços ou bens registrados, cabendo ao órgão gerenciador promover as negociações junto aos fornecedores, observadas as disposições contidas na alínea "d" do inciso II do caput do artigo 65 da Lei 8.666/93

5.2. Nos termos do Decreto Estadual 25.969 de 07 de abril de 2021, os preços registrados serão mantidos inalterados por todo o período de vigência da Ata de Registro de Preços - ARP, admitida sua revisão, para majorar ou minorar os preços registrados, em casos excepcionais, nas hipóteses legais e considerando os preços vigentes de mercado.

5.3. A revisão de preços prevista no caput do artigo 23B do Decreto Estadual 25.969 precederá de requerimento: I - do detentor da ata, que deverá fazê-la antes do pedido de fornecimento e, instruindo seu pedido com documentação probatória de majoração de preço do mercado e a oneração de custos; ou II - pelo órgão participante ou órgão interessado, comprovando por meio de pesquisas de preços que há minoração do valor originalmente registrado.

5.4. Nos termos do § 2º do Decreto 25.969/2021, se comprovada a majoração dos valores de mercado nas hipóteses da alínea "d" do inciso II do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993, o órgão gerenciador da Ata convocará, antes da efetiva



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

AVISO DE PUBLICAÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 90148/2024/CEL/SUPEL/RO

PROCESSO ELETRÔNICO Nº 0029.004091/2024-10

OBJETO: Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência. A Superintendência Estadual de Licitações – SUPEL, por meio de sua Presidente nomeada na Portaria nº 37/2024/SUPEL-CI, publicada no DOE do dia 15.04.2024, torna público aos interessados, que o procedimento auxiliar em epígrafe, fica disponível para **apresentação dos documentos por parte dos interessados a partir do primeiro dia útil de sua publicação.** **DISPONIBILIDADE DO EDITAL:** Consulta e retirada das 07h:30min. às 13h:30min. (horário de Rondônia), de segunda a sexta-feira, na Sede da SUPEL, ou, gratuitamente nos endereços eletrônicos <https://rondonia.ro.gov.br/supel/> e [Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP](#).

Maiores informações e esclarecimentos sobre o referido Chamamento Público serão prestados pela Comissão Especial de Licitações - CEL, na Superintendência Estadual de Compras e Licitações através do e-mail: celsupelchamamentos@gmail.com ou pelo Telefone: (69) 3212-9243.

OBSERVAÇÃO: A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma digitalizada em formato PDF via e-mail, seguindo orientação do item 11 e seus subitens do Instrumento Convocatório.

Publique-se.

BRUNA GONÇALVES APOLINÁRIO

Presidente – CEL/SUPEL



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Gonçalves Apolinário, Presidente**, em 19/06/2024, às 12:35, 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 **0049923271** e o código CRC **AC84D043**.



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

INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 90148/2024/SUPEL/LEI Nº 14.133/2021

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 37 de 11 de abril de 2024, torna público que se encontra autorizada, a realização da licitação na modalidade CHAMAMENTO PÚBLICO , sob o Nº. 90148/2024/CEL/SUPEL/RO, tendo por finalidade prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.	
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº	0029.0040912024-10
OBJETO:	Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.
PROGRAMA DE TRABALHO:	12.122.1015.2087
NATUREZA DE DESPESA:	3.3.90.39.10
FONTE DE RECURSO:	1.500.0.01001 -
APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS POR PARTE DOS INTERESSADOS	A PARTIR DO PRIMEIRO DIA ÚTIL DE SUA PUBLICAÇÃO.
LOCAL:	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 11 e seus subitens do Instrumento Convocatório.
LOCAL: Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP	
INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO: 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 pela Comissão Especial de Licitações, 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) 3212-9243 – CEP: 76.801-470 – Porto Velho – RO, ou via e-mail: celsupelchamamentos@gmail.com .	

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 37 de 11 de abril de 2024, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, através do processo no sistema eletrônico nº: 0029.004091/2021-10, Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.

Torna público aos interessados, que o procedimento auxiliar em epígrafe, fica disponível para apresentação dos documentos por parte dos interessados a partir do primeiro dia útil de sua publicação.

DISPONIBILIDADE DO EDITAL: Consulta e retirada das 07h:30min. às 13h:30min. (horário de Rondônia), de segunda a sexta-feira, na Sede da SUPEL, ou, gratuitamente nos endereços eletrônicos <https://rondonia.ro.gov.br/supel/> e [Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP](#).

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 11.2.3, 11.2.4, 11.2.5 e 11.2.6 do Instrumento Convocatório.

2. **DO OBJETO**

2.1. Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.

3. **DA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS E QUANTITATIVOS:**

3.1. conforme disposto no item 2.2. do Termo de Referência.

4. **DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

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

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

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

6. **DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

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

7. **DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

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

8. **DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

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

9. **DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL**

9.1. conforme disposto no item 8 e seus subitens do Termo de Referência.

10. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO

10.1. A qualquer tempo poderão ser solicitados esclarecimentos por escrito, cabendo a resposta à Comissão de Seleção que deverá prestar as informações. Os esclarecimentos poderão ser solicitados via e-mail (celsupelchamamentos@gmail.com) aos cuidados da Comissão de Seleção e/ou protocolados na Superintendência Estadual de Compras e Licitações – SUPEL, Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Pacaás Novos, 2º andar, situado na Av. Farquar, nº 2.986, Bairro Pedrinhas, CEP 76.820-470, Porto Velho – RO, das 07h30min às 13h30min.

11. PROCEDIMENTO DE ENTREGA DA PROPOSTA

11.1. A apresentação dos documentos de habilitação que se dará em uma única etapa com entrega de 02 (dois) envelopes, sendo o “Envelope 01 – MODELO DE PROPOSTA” e “Envelope 02 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO” diretamente via e-mail (celsupelchamamentos@gmail.com) aos cuidados da Comissão Especial de Licitações. Os envelopes deverão estar rotulados com os seguintes informes:

ENVELOPE 01 – MODELO DA PROPOSTA - Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 90148/2024/CEL/SUPEL/RO** – Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.
RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO PROPONENTE

11.2 Após o julgamento das Propostas apresentadas, serão analisados os documentos de habilitação do licitante detentor da proposta escolhida, especificados no item 12.17 do Termo de Referência, através de envelope lacrado, com a seguinte identificação:

ENVELOPE 02 – DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO - Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 90148/2024/CEL/SUPEL/RO** – Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.
RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO PROPONENTE

11.3 A apresentação da referida documentação ocorrerá por meio eletrônico, de forma digitalizada em formato PDF via e-mail.

11.4 O envio da documentação por meio eletrônico é uma alternativa que permite mais celeridade no recebimento e análise dos documentos e consequentemente no andamento do processo.

11.5 No envio por e-mail, os documentos deverão estar separados em dois arquivos (1. MODELO DA PROPOSTA e 2. DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO), conforme item 11.1. e 11.2.

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

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

11.7.1. Conforme estabelecido no item 12 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

O ENVELOPE 02 – DA DOCUMENTAÇÃO PARA HABILITAÇÃO - DEVERÁ CONTER OS SEGUINTE DOCUMENTOS:

11.8 - conforme disposto no item 12.17 e seus subitens do Termo de Referência.

11.8.1. Para fins de habilitação, os proponentes estarão sujeitos, ainda, as seguintes consultas:

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

II. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

III. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;

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

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

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

11.8.2. 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.

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

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

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

11.8.6. Não poderão ser contratadas as empresas que:

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

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

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

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

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

11.9.1. Conforme estabelecido no item 12.17.3 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

11.10. DO LEIAUTE:

11.10.1. Conforme estabelecido no item 13 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento

12. DA ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. Conforme item 14 e seus subitens do Termo de Referência.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 224 SEDUC-GEO (0047599656).

Função Programática	Natureza da Despesa	Fonte
12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

14. DOS CRITÉRIO DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

14.1. Conforme item 10 e seus subitens do Termo de Referência.

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

15.1. conforme item 11 e seus subitens do Termo de Referência.

16. DO RECURSO ADMINISTRATIVO

16.1. Os interessados poderão recorrer do resultado publicado em relação à avaliação da documentação, apresentando suas razões devidamente fundamentadas e por escrito, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data da publicação do resultado do Credenciamento.

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

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

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

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

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

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

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

17. DA CESSÃO, DASUBCONTRATAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO

17.1. conforme item 5.5 e seus subitens do Termo de Referência.

18. DO REAJUSTE DO CONTRATO

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

19. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

19.1. conforme item 16 e seus subitens do Termo de Referência.

20. DOS CASOS OMISSOS

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

21. DOS ANEXOS DO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

Anexo I - Termo de Referência e seus anexos - Id. (0049662947)

Anexo II - SAMS (0047961172)

Anexo III - Modelo da Proposta de Preços - Id. (0048172149)

Anexo IV - Termo de Vistoria - Id. (0048187198)

Anexo V - Termo de Acordo (0048187302)

Anexo VI - Nota Técnica 21 - Análise de Risco (0047536085)

Anexo VII - Estudo Técnico Preliminar (0047109777)

Anexo VIII - Minuta do Contrato (0049663024)

Porto Velho-RO, 17 de junho de 2024.

Elaborado por:

Luciana Pereira de Souza
Membro da CEL/SUPEL/RO

Assinado por:

BRUNA GONÇALVES APOLINÁRIO
Presidente da CEL/SUPEL/RO



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Gonçalves Apolinário, Presidente**, em 19/06/2024, às 11:16, 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 **0049831182** e o código CRC **9A55D2CA**.



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. **INFORMAÇÕES BÁSICAS**

1.1. **IDENTIFICAÇÃO ÁREA REQUISITANTE**

1.2. **PROCESSO: 0029.004091/2024-10**

1.3. **UNIDADE REQUISITANTE: COORDENADORIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE JARU**

1.4. **SIGLA DA UNIDADE: SEDUC-CREJARGAF**

1.5. **UNIDADE SOLICITANTE: GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS**

1.6. **SIGLA DA UNIDADE: SEDUC-GPCS**

2. **DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

2.1. Comissão Especial de membros natos e colaboradores designada por meio da Portaria nº 8965 de 25 de outubro de 2023, publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 205 de 30 de outubro de 2023 e Portaria nº 2706 de 12 de março de 2024, publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 46 de 12 de março de 2024, composta pelos servidores, abaixo relacionados:

SETOR	NOME	MATRÍCULA
Comissão do Estudo Técnico Preliminar (SEDUC-CETP)	MARIA OBENA DA SILVA	*****670
Gerência de Planejamento de Contratações de Serviços (SEDUC-GPCS)	IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA	*****773
Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares (SEDUC-COINFRA)	SALOMÃO AYTON DO NASCIMENTO	*****131
Coordenadoria Regional de Educação de Jaru (SEDUC-CREJARGAB)	VANUZA DE PRAGA CORDEIRO	*****763
Coordenadoria Regional de Educação de Jaru (SEDUC-CREJARGAB)	NEIDE MARIZA REBEIRO DOS SANTOS CABRAL	*****317
Coordenadoria Regional de Educação de Jaru (SEDUC-CREJARGAB)	INARA AUGUSTA CORDEIRO CAMPOS SANTOS	*****317
Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Comunicação (SEDUC-COTIC)	WANDERLEI FERREIRA LEITE	*****636

3. **DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

3.1. Do interesse público e da situação/problema a ser resolvido:

3.2. O Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo principal a identificação e análise dos cenários destinados a atender a demanda explicitada no Documento de Formalização da Demanda - DFD 47 nº (0045498594). Seu propósito é apresentar elementos que possam orientar a reorganização nos aspectos pedagógicos e estruturais, almejando a criação de um ambiente mais eficiente, tranquilo, onde os estímulos externos sejam reduzidos, tornando assim o espaço mais agradável e propício à devida concentração dos profissionais. Adicionalmente, busca-se demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, ademais, servirá como base para fornecer informações essenciais na elaboração dos instrumentos convocatórios relacionados ao objeto em questão.

3.3. Considerando a necessidade de Locação de imóvel com fim não residencial para funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, Jaru, localizada no município de Jaru - Rondônia, que atualmente está situada à Rua Paraná, Nº 3160, Setor 01, conforme Contrato nº 658/PGE-2018 (0047610419), firmado no ano de 2018.

3.4. Considerando o Despacho SEDUC-GGC (0045106380), o qual solicita a abertura de novo processo de chamamento público, visando demonstrar lisura e transparência, nas contratações de serviços contínuos, em observância a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.5. Com o fito de evitar a descontinuidade das atividades da Coordenadoria, as quais são indispensáveis e por isso devem ser integralmente preservadas, é necessária locação de imóvel com estrutura física apropriada e acessível e para evitar prejuízos à prestação do serviço público, que garantirá a realização das atividades da Coordenadoria de Educação de Jaru aos 03 (três) Municípios e 03 (três) Distritos sob sua jurisdição; sendo área de trabalho adequada aos mais de 40 servidores, atendimento a um público educacional de servidores, pais e alunos da jurisdição, além de, garantir o atendimento e assessoria administrativa, pedagógica e financeira às 19 escolas sob aquela jurisdição.

3.6. Considerando que a jurisdição não possui disponibilidade de edificações na atualidade, tendo em vista que o imóvel onde funcionava a Escola Tito Lourenço de Lima (no momento desativada) está cedido ao Município de Jarú, que o utiliza para atender aos alunos da Rede Municipal, e no mesmo funciona a Escola Aldemir de Lima Cantanhêde, portanto, atualmente não encontra-se disponível para atender às necessidades operacionais da Coordenadoria.

3.7. Considerando que a CRE Jarú opera atualmente em um imóvel locado situado na Rua Paraná, número 3160, no Setor O1, nesta cidade de Jarú, há aproximadamente seis anos. Durante esse período, foram realizadas oito prorrogações contratuais. Torna-se, portanto, essencial a celebração de um novo contrato para assegurar a continuidade da prestação do serviço público oferecido pela CRE de Jarú, ao mesmo tempo em que se cumprem os requisitos das normativas e legislação em vigor, garantindo transparência ao processo de contratação.

3.8. Considerando as condições de alcance para utilização dos serviços educacionais, com segurança e responsabilidade dos espaços físicos, sendo indispensável, ressaltar as reais necessidades que o imóvel deve atender:

3.8.1. Estrutura física, hidráulica, elétrica e de esgoto sanitário com padrões adequados ao uso/ABNT;

3.8.2. Acessibilidade arquitetônica;

3.8.3. Espaço físico que atenda aos serviços administrativo ofertados à comunidade;

3.8.4. Levando em conta, o espaço físico adequado à equipe de trabalho, pois para o bom funcionamento da Coordenadoria a equipe é formada por vários profissionais qualificados; como: professores, pedagogos, diretora, secretária, agentes de serviços gerais, etc.

3.9. Considerando a necessidade de locação de imóvel para atender a CRE por um período de 12 meses, haja vista que o ambiente de trabalho deve ser organizado com o objetivo de oferecer um lugar acolhedor e prazeroso para os trabalhadores e demais usuários, faz-se necessário abertura de Processo Administrativo de Chamamento Público para a contratação do respectivo serviço.

3.10. No caso de licitação, quanto nas contratações diretas, por dispensa ou inexigibilidade, deve-se atender o interesse público, visando obter as melhores propostas para a administração, bem como o melhor preço e as melhores condições.

3.11. Em suma, visando encontrar uma solução para questão foram realizadas consultas à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária-SEPAT, por meio do Ofício nº 1545/2024/SEDUC-NURED Id.(0045463748), no qual solicita disponibilização de um imóvel no município de Jarú, tendo resposta por meio do Ofício nº 550/2024/SEPAT-COOPI Id.(0045782260) da Secretária Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária-SEPAT, relatando que após realizadas buscas em seu banco de dados dos imóveis estaduais, verificou que **atualmente não possui imóvel disponível que comportem ou atendam os critérios elencados por essa SEDUC**, no município de Jarú/RO.

3.12. Do exposto, **justifica-se** a necessidade da Locação de imóvel com fim não residencial para funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, Jarú, localizada no município de Jarú - Rondônia, haja vista que é o meio mais adequado para atingirmos a meta desejada, busca-se, desta forma, o atendimento dos princípios da economicidade e eficiência, bem como, cumprir um padrão de interesse público, uma vez que a Seduc/RO não possui imóvel disponível, com estrutura adequada ao fim proposto e que atenda às condições mínimas exigidas.

4. DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA PARA EXECUÇÃO DA DESPESA

4.1. Os recursos necessários à execução da aquisição, correrão por conta da dotação orçamentária consignada no orçamento da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, os gastos previstos encontram-se dentro do PLANO PLURIANUAL - PPA 2024, recursos não vinculados de impostos, conforme Informação nº 224 id.(0047599656):

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:
12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis.	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

5. ALINHAMENTO COM OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL

A prestação do serviço, objeto deste estudo, encontra-se prevista no Plano Plurianual Anual Lei nº 5.718, de janeiro de 2024 e na Lei Orçamentária Anual Lei nº 5.733, de 09 de janeiro de 2024, bem como em outros instrumentos de planejamento da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, naquilo que concerne a prestação de atividades, planejamento, execução, gestão e ao cumprimento das diretrizes governamentais, considerando a sua natureza essencial, além do que os mesmos têm por objetivo atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade humana, assim como, o funcionamento das atividades, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional, com metas, objetivos e indicadores específicos relacionados no planejamento estratégico da Secretaria de Estado da Educação - SEDUC.

Tendo como embasamento o disposto no artigo 30, inciso II, do Decreto nº 28.874, de 25 de Janeiro de 2024, bem como, disposto no inciso IX, art. 34, Decreto Estadual 28.874/2024, ressalto que o objeto em tela encontra-se devidamente contemplado no [Plano de Contratações Anual](#).

51	Outros Serviços Terceiros Pessoa Física	CONTRATOS CONTINUADOS - PAGAMENTO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	R\$ 210.947,00	2087	339036	1500001001	Alta
----	---	---	----------------	------	--------	------------	------

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022, assim como, Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024), e conforme Ofício nº 1545/2024/SEDUC-NURED Id. (0045463748) e Documento de Formalização de Demanda - DFD 47 Id.(0045498594).

6.2. Deverão contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada, e todas as informações “Especificações técnica essenciais do imóvel”. Assim, segue abaixo breve demonstrativo com as necessidades estruturais do imóvel de acordo com as instruções [DECRETO nº 5.296 de 2 de dezembro de 2004](#), observar as normas NBR 9050 que trata da acessibilidade aos banheiros, no que se refere à instalação de barras, sanitários e toalheiros de forma a serem acessíveis, deve conter para o pleno funcionamento da Coordenadoria, bem como, deverá atender às seguintes especificações mínimas:

ITEM	AMBIENTES	QTD	m²	TOTAL m²
1	Sala (Recepção)	1	42	42
2	Sala para o setor SIE	1	24	24
3	Sala setor de Recursos Humanos	1	54	54
4	Sala para arquivo do RH	1	8	8
5	Sala para o setor de Orientação Educacional SOE	1	30	30
6	Sala para o setor pedagógico	1	33,25	33,25
7	Sala para o setor de Administrativo e Financeiro	1	35	35
8	Sala para o Laboratório de Informática (para no mínimo 20 computadores com bancadas)	1	31,5	31,5
9	Sala de apoio ao laboratório de informática	1	36	36
10	Sala para o setor de Prestação de Contas	1	36	36
11	Sala para Gabinete da Coordenadora	1	20	20
12	Recepção 2	1	21	21
13	Sala para o setor Indígena	1	20	20
14	Sala para o arquivo geral	1	49	49
15	Cozinha ampla	1	42	42
16	Sala de reuniões ampla	1	64	64
17	Banheiros masculino para servidores e público em geral	2	3,3	6,6
18	Banheiro feminino para servidores e público em geral	2	3,3	6,6
19	Almoxarifado (material de expediente)	1	8,75	8,75
20	Almoxarifado (material Indígena)	1	12	12
21	Garagem	1	36	36
				615,70

6.3. Imóvel construído em alvenaria;

6.4. Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas);

6.5. Visando a segurança, é necessário que o local seja circundado por muro ou outro tipo de anteparo;

6.6. Estar em bom estado de conservação, ofertando boa ventilação;

6.7. Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme [Estudo de cores – Seduc](#);

6.8. Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21.425/2016, com os equipamentos de combate ao incêndio instalados;

6.9. 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;

6.10. Dispor de abastecimento de água;

6.11. Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;

6.12. Possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer;

6.13. Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo;

6.14. Esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos; bem como, das despesas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, taxas, contribuições e impostos que incidiram ou venham a incidir sobre o imóvel até a data da efetiva assinatura da escritura de locação;

6.15. Apresente excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações hidro sanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos; e

6.16. Possua ou disponha de viabilidade para sistema de climatização.

6.16.1. A escolha estratégica da localização não apenas visa proporcionar comodidade, mas, acima de tudo, garantir um ponto atendido por instalações comerciais. Além disso, o local deve contar com acesso à rede elétrica, vias asfaltadas, conectividade com a internet, permitindo assim um atendimento isonômico a todos os moradores da região assegurando a contínua integração das rotinas administrativas.

6.17. **Natureza do Serviço:**

6.17.1. Os serviços, objeto desta contratação, são caracterizados como comum (ns), conforme Art. Nº 6º, Inciso XIII, da Lei 14.133-2021.

6.18. **Necessidade de treinamento de pessoal:**

6.18.1. Não se aplica.

6.19. **Necessidade de apresentação de amostra:**

6.19.1. Não se aplica.

6.20. **Necessidade de transição contratual:**

6.20.1. Não se aplica.

6.21. **Da Formalização da Proposta:**

6.21.1. As propostas deverão conter pelo menos:

6.21.2. Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;

6.21.3. Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel;

6.21.4. Os valores mensais do aluguel;

6.21.5. Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

6.21.6. Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;

6.21.7. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;

6.21.8. Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;

6.21.9. Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

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

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

6.22.2. Condomínio (se existir);

6.22.3. Seguro contra incêndio (se existir) e

6.22.4. Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

6.23. **DA HABILITAÇÃO DA PROPONENTE**

6.23.1. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, será realizada a elaboração do Laudo e Avaliação do Imóvel pelo setor competente, será iniciado o processo de locação de imóvel, onde deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):

6.24. **Caso LOCADOR pessoa FÍSICA:**

a) RG;

b) CPF;

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

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

e) Comprovante de endereço atualizado.

6.25. **Caso LOCADOR 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.

6.26. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

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

b) **Pessoa Física e Jurídica:** 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 perante a Fazenda Federal - unificada da Secretaria da Receita Federal, da Procuradoria da Fazenda Nacional e do INSS (relativa às Contribuições Sociais - unificada pela [Portaria PGFN/RFB Nº 1751, de 02 de outubro de 2014](#)), podendo ser Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de negativa, dentro da validade;

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

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

Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa.

6.27. Documentos do IMÓVEL

a) Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

b) Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

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

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

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

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

g) Certidão de inteiro teor;

h) 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; e

i) Certidão Negativa vintenária do terreno.

6.27.1. Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa;

6.27.2. 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

6.28. Estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:

6.29. 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;

6.30. 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;

6.31. 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;

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

6.33. 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.

6.34. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

6.35. No momento da escolha da melhor proposta será dada preferência aos imóveis que estiverem dentro dos limites amparados pelas disposições legais, quais sejam, aqueles que tiverem área construída entre 615,70 e 650 m², desde que o valor da metragem quadrada não ultrapasse o valor da metragem quadrada dos imóveis com área superior.

6.36. A vigência contratual será de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, da forma continuada, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, de acordo com os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e que haja autorização formal no interesse da Administração.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

7.1. Locação de espaço físico necessário para o funcionamento das instalações da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, Jarú, localizada no município de Jarú - Rondônia, zelando ainda pelo princípio da economicidade, segue quadro com as identificações das áreas a ser considerada, para a devida elaboração de instrumento, atendendo às seguintes características:

ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
------	--------------------------	------------------------	-------------------	-------

1	4316	Locação de imóvel, não residencial para funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, Jarú, localizada no município de Jarú - Rondônia, especificações mínimas de 615,70 m², contendo as descrições, conforme item 6.2	Mês	12
---	------	--	-----	----

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. Quanto ao levantamento de mercado, consiste na análise das alternativas possíveis e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021), bem como, consiste na análise das alternativas possíveis, assim como, art. 34, III do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

8.2. Conforme determinação nos autos que instrui procedimentos legais, cujo objetivo é a locação de imóvel, para instalação da unidade CRE, a localização do imóvel deve considerar área urbana do município, para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos às possíveis soluções:

- a) Solução I - Cedência de Imóvel pertencente ao patrimônio estado de Rondônia;
- b) Solução II - Locação de imóvel sem adequações;
- c) Solução III - Locação de imóvel sob medida (built to suit);
- d) Solução IV - Locação de imóvel;

8.3. Solução I - Cedência de imóvel pertencente ao patrimônio do estado de Rondônia;

8.3.1. O imóvel pertencente ao patrimônio do Estado é cedido, de forma gratuita, por meio de Termo de Responsabilidade de Bens móveis, sendo cedido com o objetivo de atender a uma demanda específica que contribuirá para o desenvolvimento e aprimoramento de serviços públicos essenciais no âmbito do Estado de Rondônia. Onde, é justificada pela sua potencial contribuição para o interesse público, promovendo o bem-estar da comunidade e fortalecendo a capacidade do Estado em cumprir suas responsabilidades e compromissos para com seus cidadãos.

8.3.2. A cedência está em conformidade com a legislação vigente e os procedimentos legais estabelecidos para a alienação ou transferência de bens públicos. Todas as etapas do processo seguiram os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

8.3.3. Conforme consulta realizada à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, a administração não disponibiliza imóvel próprio para instalação da Coordenadoria, no município de Jarú, conforme exarado no Ofício Nº 550/2024/SEPAT-COOPI (0045782260).

8.4. Solução II - Locação de imóvel sem adequações.

8.4.1. Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pelo secretaria, as adequações requeridas para atender às necessidades da unidade CRE.

8.4.2. Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;

8.4.3. Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;

8.5. Solução III - Locação de imóvel sob medida (built to suit).

8.5.1. Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa "construído para adequar/servir". Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da secretaria, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

8.6. Solução IV - Locação de imóvel;

8.6.1. Para a locação do imóvel, é necessário a flexibilidade para a realização de adequações em atendimento as especificações técnicas solicitadas.

8.6.2. Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;

8.6.3. Imóvel contratado já adequado às necessidades da Seduc, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato.

8.6.4. Levando-se em conta a urgência da demanda, necessidade de instalação da unidade CRE de Jarú, as características do objeto a ser contratado, entende-se que a melhor solução de forma imediata para a contratação é " Locação do imóvel".

8.6.5. Deve ser considerada a acessibilidade, conforme descrito no **item 6.2**, bem como, a localização do imóvel deverá estar compreendido na área urbana do município de Jarú.

8.6.6. Como sugestão, seja realizado Chamamento Público, conforme legislação vigente.

8.6.7. Diante do exposto, verifica-se que a celebração de um contrato de locação se afigura como solução capaz de sanar a problemática apresentada, pelo menos até que outras possibilidades sejam viabilizadas a médio prazo.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Sugere-se que a pesquisa de mercado seja realizada após o chamamento de que trata o subitem 8.6 deste documento, nos termos da legislação acima citada, para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado, que será juntado aos autos oportunamente.

9.2. Recomenda-se também que a pesquisa contemple locações anteriores de órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados. Ou, caso não seja possível utilizar tais parâmetros, a elaboração de justificativa que trate dessa impossibilidade.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. Executar o serviço de locação de um imóvel não residencial para abrigar as operações administrativa da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, sediada no município de Jarú, requer uma avaliação criteriosa da Administração, garantindo a observância dos princípios constitucionais que norteiam a administração pública. Nesse processo, busca-se a escolha mais vantajosa, que ofereça o melhor custo-benefício.

10.2. Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

10.3. Sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de mercado no ramo imobiliário, para identificação das ofertas disponíveis para locação e aptas ao atendimento do interesse administrativo. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) e determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização e existência de garagem, podem ser apontadas exigências específicas, relacionadas à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água. A adoção dessa prática é muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

10.4. No chamamento público poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (Acórdão 1.479/2019 – TCU - Plenário e Acórdão 1969/2021 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

(...)

9.8.1. locação tradicional: neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente;

9.8.2. locação com facilities (modelo de condomínio): pode-se definir o termo facilities como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.;

9.8.3. locação "built to suit": o termo built to suit é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.

(...)

10.5. Portanto, o modelo de contratação conhecido como built to suit (BTS) com facilities, baseado no artigo 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em conjunto com os incisos II e III do art. 3º da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022. Esse modelo envolve um acordo em que o poder público contrata a locação de um imóvel específico de um particular/locador, por meio de um processo específico, para ser construído ou adaptado de acordo com condições pré-estabelecidas pela administração.

10.6. Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

10.7. Tendo em vista que a cidade de Jarú, com população estimada em 50.591 (cinquenta mil, quinhentos e noventa e um) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2022), espera-se encontrar alternativas de locação de imóvel. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se que o custo total do modelo seja comparado com os demais valores encontrados.

10.8. O chamamento público assegura transparência e eficiência do processo, permite que Administração tenha acesso a diversas propostas, promovendo a análise de diferentes soluções antes da tomada de decisão, assim, demonstra responsabilidade na gestão dos recursos públicos, uma vez que a decisão é fundamentada em critérios previamente estabelecidos, divulgados e alinhado aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Assim como, a escolha do imóvel mais adequado com base nas propostas recebidas, e na avaliação realizada, garantir imparcialidade e transparência no processo de avaliação, fundamentais para a atuação da administração pública.

10.9. Conforme Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022;

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Art. 11. São as fases do chamamento público

I - a abertura por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

10.10. A utilização do chamamento público não se resume apenas à escolha do imóvel, mas reflete a responsabilidade da administração na gestão dos recursos públicos. A decisão final é cuidadosamente fundamentada em critérios previamente estabelecidos e divulgados, alinhando-se aos princípios éticos e legais que regem a administração pública, tais como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

10.11. O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Estado da Educação SEDUC-RO, atestando o valor de mercado do imóvel. Onde a vigência contratual poderá ser 12 (doze), continuamente, por ter por objetivo assegurar ininterruptamente o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, conforme os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações, que haja autorização formal no interesse da Administração.

10.12. Levando-se em conta Documento de Oficialização da Demanda (0045498594) as características do objeto a ser contratado locação do imóvel, disponibilidade de imóveis nos parâmetros necessários, em uma área classificada como urbana, como sugestão seja feito chamamento público, não apenas se apresenta como uma metodologia eficaz para a locação de imóveis, mas também como um instrumento que reforça os valores essenciais da administração pública, contribuindo para uma gestão mais transparente, responsável, princípios democráticos e legais.

11. JUSTIFICATIVA DE PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022).

11.2. A contratação não deve ser parcelada, devendo a unidade estar localizada em apenas 1 (um) imóvel.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Proporcionar um atendimento de excelência no âmbito da Secretaria de Educação de Rondônia, pois tem como missão supervisionar o sistema de ensino, com participação democrática, garantindo a inclusão e o respeito à diversidade, visando o desenvolvimento sustentável à população do Estado de Rondônia, bem como, otimizar a gestão administrativa da unidade.

12.2. Tem por finalidade o perfeito cumprimento de suas funções institucionais, e prover meios que possibilitem a execução de suas metas, a utilização da locação é imprescindível para que os mesmos atendam adequadamente às necessidades do que nos propomos a executar em benefício da coletividade estudantil, enquanto serviço público, buscando sempre a melhoria dos serviços prestados por este órgão, para o alcance e sucesso da atuação administrativa desta Secretaria de Educação.

12.3. Garantir um ambiente inspirador e motivador que permita prestar um serviço de qualidade à comunidade estudantil e ao público em geral, com foco no interesse público.

12.4. Contribuir com um ambiente de trabalho salubre e agradável é de extrema importância para uma organização fluir com suas demandas e produtividade, um espaço mais adequado pode contribuir para a saúde mental dos servidores, bem como reflete melhores resultados na produtividade.

12.5. Garantir condições adequadas de higiene, com banheiros limpos e abastecidos, áreas comuns bem conservadas e medidas de higienização adequadas em vigor, especialmente considerando o contexto de saúde pública.

12.6. Atendimento a todos os preceitos legais vigentes;

12.7. Mitigar situações que possam gerar desgaste ou custos para a Instituição.

12.8. Acessibilidade - trata-se da possibilidade dos servidores e comunidade em geral, inclusive os com deficiência;

12.9. Assim como, assegurar o cumprimento de metas administrativa e educacionais governamentais, como a universalização da educação e a melhoria dos índices de alfabetização e educação básica, o prédio deverá estar na zona urbana do município de **Jaru**, assegurando a acessibilidade à comunidade e/ou representantes legais dos alunos.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL.

13.1. A Secretaria de Estado da Educação de Rondônia – SEDUC, objetivando a necessidade de locação de imóvel para fins de instalação da CRE de Jaru. Após os resultados e trâmites procedimentais, será elaborado contrato para firmar entre a empresa licitante e a Secretaria de Educação de Estado de Rondônia.

13.2. Considerar a necessidade de capacitar servidores para a correta fiscalização do contrato em tela, evitando-se vícios ou desvios de conduta, aos prazos, bem como garantir o cumprimento das metas de eficiência e eficácia necessárias para o atendimento do objeto desta contratação.

13.3. A fiscalização deverá ser acompanhada por uma comissão de no mínimo 03 (três) pessoas, indicados pelo titular da pasta, dos quais deverão dentre outros averiguar o que segue:

13.4. Supervisionar, fiscalizar, atestar e conferir o objeto, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, podendo recusar tudo o que estiver em desacordo com as normas ou descrições contidas neste documento e Termo de Referência que será elaborado posterior;

13.5. Juntar o cronograma ao processo e incluir, no mapa de riscos, os riscos de a contratação fracassar, caso os ajustes não corram a tempo: evitar riscos de a contratação falhar em relação a adequações do ambiente da organização, pois tais adequações conforme necessidade.

13.6. Efetuar o recebimento do objeto, em conformidade com a Lei 14.133/2021.

14. PREVISÃO DA DATA DE ENTREGA DOS BENS E/OU CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

14.1. A prestação de serviços somente terá início após assinatura do contrato que informará o prazo de início da prestação de serviços e os critérios para aceitação do objeto, será estabelecido no Termo de Referência, posterior a esse documento.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

15.1. Destaca-se que não se faz necessária a realização de contratações correlatas e ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos, nem há pretensão de realizar contratações futuras para que o objetivo desta contratação seja atingido, razão pela qual este item não será considerado no planejamento.

16. RISCOS, IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

16.1. No sentido de ponderar e mitigar riscos implícitos no objeto ora pleiteado, nas fases de planejamento, seleção de fornecedores e gestão de contratos, foi elaborado o Mapa de Riscos que pode ser visualizado na Nota Técnica nº 21(0047536085).

17. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

17.1. O presente estudo busca atender as exigências nas diretrizes norteadores por intermédio da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que regulamenta o art. 18, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências, bem como, artigo 34 do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, assim como, nos termos da Instrução Normativa SEGES Nº 58, de 8 de agosto de 2022 e visa o atendimento dos procedimentos iniciais do planejamento de contratações que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e fundamentar o anteprojeto, ao Termo de Referência ou ao Projeto Básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

17.2. Tal solicitação está prevista no Art. 18 § 2º da Lei 14.133/2021.

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.

17.3. Em obediência aos princípios do Art. 5º

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

17.4. Apresentando-se também, acompanhado do Decreto Estadual nº 28.874 de 25 de Janeiro de 2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública, autárquica e funcional do Estado de Rondônia.

Art. 32.O estudo técnico preliminar - ETP é o documento que evidencia o problema a ser resolvido para satisfação do interesse público, bem como a melhor solução dentre as possíveis, servindo de base à elaboração do termo de referência ou projeto básico e dos demais documentos técnicos pertinentes, caso se conclua pela viabilidade da contratação, a ser realizado pelo órgão ou entidade requisitante.

Art. 34. § 1º O ETP deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, V, VI, VII e XIII do caput deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos, apresentar as devidas justificativas.

17.5. Assim, visamos identificar e analisar os cenários para o atendimento das demandas, demonstrando a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo informações necessárias para subsidiar o processo de contratação.

I - Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;

II - Lei Nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências;

III - Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

IV - Lei Nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, Estabelece as diretrizes e bases da educação nacional;

V - Lei Nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;

VI - Lei Nº 13.146, de 6 de julho de 2015, Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência);

VII - Lei Nº 3.924, de 17 de outubro de 2016, que dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências;

VIII - Lei Complementar Nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;

IX - Decreto Nº 7.203, de 04 de junho de 2010, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal;

- X - Decreto Nº 21.425, de 29 de novembro de 2016, que regulamenta a Lei nº 3.924, de 17 de outubro de 2016, dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências;
- XI - Resolução CEE/RO Nº 1206 de 10 de outubro de 2016, estabelece normas para a regularização de instituições de ensino que ofertam etapas e ou modalidades da Educação Básica, no Sistema Estadual de Ensino de Rondônia.
- XII - Instrução Normativa Nº 73, de 05 de agosto de 2020, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;
- XIII - Instrução Normativa Nº 03, de 26 de abril de 2018, que estabelece regras de funcionamento do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, no âmbito do Poder Executivo Federal;
- XIV - Instrução Normativa Nº 5, de 26 de maio de 2017, dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.
- XV - Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
- XVI - [Norma Regulamentadora Nº 24](#) (NR-24), que estabelece as condições mínimas de higiene e de conforto a serem observadas pelas organizações, devendo o dimensionamento de todas as instalações regulamentadas por esta NR ter como base o número de trabalhadores usuários do turno com maior contingente;
- XVII - ABNT NBR 9077:2001 – Saídas de emergência em edifícios;
- XVIII - ABNT NBR 5419:2001 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas;
- XIX - ABNT NBR 15215:2003 – Iluminação natural;
- XX - ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;
- XXI - ABNT NBR 9050:2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- XXII - ABNT NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais;

18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DE VIABILIDADE

18.1. Considerando todo o exposto, a Comissão Especial de membros natos e colaboradores designada por meio da Portaria nº 2706 de 12 de março de 2024 (0046685368), publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 46 em 12 de março de 2024, se posiciona pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA**, com base neste Estudo Técnico Preliminar, nos moldes que se apresenta, por ser a medida mais acertada, justa e adequando à satisfação dos interesse público e necessidades da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia – SEDUC, conforme solução informada no subitem 8.6 deste instrumento.



Documento assinado eletronicamente por **IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA, Técnico(a)**, em 11/04/2024, às 17:57, 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 **Wanderlei Ferreira Leite, Coordenador(a)**, em 11/04/2024, às 18:42, 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 **VANUZA DE PRAGA CORDEIRO, Coordenador(a)**, em 12/04/2024, às 08:39, 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 **Salomao Ayton do Nascimento, Coordenador(a)**, em 12/04/2024, às 09:06, 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 **Neide Marizia Ribeiro dos Santos Cabral, Técnico(a)**, em 12/04/2024, às 11:12, 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 **INARA AUGUSTA CORDEIRO CAMPOS SANTOS, Gerente**, em 12/04/2024, às 11:14, 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 **maria obena da silva, Técnico(a)**, em 12/04/2024, às 11:18, 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 **0047109777** e o código CRC **ACE232D0**.



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

TERMO DE REFERÊNCIA

TR Nº 026/2024 - SEDUC-RO

SEI 0029.004091/2024-10

1. IDENTIFICAÇÃO

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Unidade Requisitante: Coordenadoria Regional de Educação de Jaru

Unidade Solicitante: Coordenadora Administrativa/SEDUC-CAD

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Objeto: Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru, para sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.2. Especificações Técnicas do Objeto:

Locação de imóvel, não residencial para funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, Jaru, localizada no município de Jaru - Rondônia, especificações mínimas: 615,70 m², contendo as descrições abaixo:								
ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	SUBITEM	AMBIENTES	QTD	m²	TOTAL m²	UNIDADE	TO
1	4316	1	Sala (Recepção)	1	42	42	Mês	1
		2	Sala para o setor SIE	1	24	24		
		3	Sala setor de Recursos Humanos	1	54	54		
		4	Sala para arquivo do RH	1	8	8		
		5	Sala para o setor de Orientação Educacional SOE	1	30	30		
		6	Sala para o setor pedagógico	1	33,25	33,25		
		7	Sala para o setor de Administrativo e Financeiro	1	35	35		
		8	Sala para o Laboratório de Informática (para no mínimo 20 computadores com bancadas)	1	31,5	31,5		
		9	Sala de apoio ao laboratório de informática	1	36	36		
		10	Sala para o setor de Prestação de Contas	1	36	36		
		11	Sala para Gabinete da Coordenadora	1	20	20		
		12	Recepção 2	1	21	21		
		13	Sala para o setor Indígena	1	20	20		
		14	Sala para o arquivo geral	1	49	49		
		15	Cozinha	1	42	42		
		16	Sala de reuniões	1	64	64		
		17	Banheiros masculino para servidores e público em geral	2	3,3	6,6		
		18	Banheiro feminino para servidores e público em geral	2	3,3	6,6		
		19	Almoxarifado (material de expediente)	1	8,75	8,75		
		20	Almoxarifado (material Indígena)	1	12	12		
		21	Garagem	1	36	36		
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA EM m²:						615,70		
<p>O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estruturado com salas, cozinha, almoxarifados mat. Expediente, higiene e limpeza e área indígena, localizada na área urbana do município de Jaru-RO, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade atendimento por turno, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, com salas arejadas e com boa circulação de ar, conforme Resolução nº. 1.206/16-CEE/RO, de outubro de 2016.</p> <p>Estar localizado, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);</p> <p>Local não sujeito a alagamento</p> <p>Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;</p> <p>Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme Estudo de cores – SEDUC-RO;</p> <p>Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com instalação dos equipamentos de combate a incêndio;</p> <p>Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050 vigente, no que se refere às instalações sanitárias, para atender às pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida;</p> <p>Dispor de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de conexão de rede;</p> <p>Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;</p> <p>Possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer;</p> <p>Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.</p>								

2.3. Natureza do Serviço:

2.3.1. Os Serviços Objeto desta Contratação são caracterizados como comum (ns), Conforme Art. 6º, Inciso XIII, da Lei 14.133-2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação de locação pretendida obedecerá ao disposto na Lei nº 14.133/2021, de 01/04/2021, que normativa licitações e contratos da Administração Pública, o Decreto Estadual 28.874/2024, Regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia, com fundamento na Lei Federal, orientações da Advocacia-Geral da União, disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18/12/1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

3.2. A Secretaria de Estado da Educação - RO, optou pelo Chamamento Público como forma de dar transparência ao processo de seleção de imóveis e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam as necessidades e pré-requisitos descritos no Termo de Referência.

3.2.1. O Chamamento Público permite o acesso de todas as empresas aptas e interessadas a participarem do certame, por meio do envio de propostas.

3.3. O Chamamento Público, tem por objetivo a locação de imóvel, sediar a Coordenadoria Regional de Educação de Jaru - CREJAR, a qual atenderá a demanda de administrativa, conforme memorando nº 5 (0045194220) e Levantamento de Necessidade 1 (0045300060) , acostado no Proc.0029.002707/2024-18, relacionado nos autos (0045300060)

3.4. A fundamentação legal está descrita na Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 6º, alínea “b”, do inciso XXIII, e a necessidade encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

3.5. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme consta da Informação 224 (0047599656).

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

4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos Técnicos

5.1. A descrição detalhada dos requisitos técnicos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

Sustentabilidade

5.2. Os critérios e práticas de sustentabilidade encontram-se dispostos em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

Requisitos Gerais

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

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

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

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

5.3.4. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a ADAPTAÇÃO, com as metragens constantes no Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777) e demais peças técnicas, apêndices e anexos deste Termo de Referência.

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

5.3.6. O interessado/locador deverá comprovar ser o titular do imóvel na data de assinatura do termo de compromisso.

Prazos

5.4. Da definição:

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

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

Subcontratação

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.5.1. Serviços de locação de imóvel;

5.5.6. Poderão ser subcontratadas as seguintes parcelas do objeto:

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

5.5.6.2. Serviços de execução de obra;

5.5.6.3. Serviços de manutenção predial.

Garantia da contratação

5.6. Não será exigida garantia de execução da contratação para este objeto.

Localização Geográfica

5.7. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, conforme está consignado no Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777) do município de Jaru - RO.

Vistoria prévia do imóvel ou terreno pela SEDUC/RO

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

Da Participação de Consórcio

5.9. Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, em razão da baixa complexidade do objeto a ser adquirido, considerando que as empresas que atuam no mercado têm condições de fornecer os bens de forma independente.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

6.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

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

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

6.1.2. Prazo de carência de até 45 (quarenta e cinco) dias, quando se tratar de imóvel construído a ser adaptado;

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

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

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

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

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

6.2.1. Imóvel adaptado de área útil mínima construída de 615,70m² (seiscentos e quinze metros, e setenta centímetros quadrados), englobando salas técnico administrativas, pedagógicas (incluindo laboratórios), cozinha, banheiros femininos e masculinos, para funcionários e usuários, compartimentos para depósitos, cômodos técnico, entre outros. Excluindo-se dos cálculos, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios.

6.2.2. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, do município de Jaru – RO.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

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

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

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

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

Preposto

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

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

Fiscalização

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

Fiscalização Técnica

7.9. O fiscal técnico, fiscalizará a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato para ratificação (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VI).

7.10. Anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VI).

7.11. Emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexistência ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso III).

7.12. Informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso IV).

7.13. Comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso V).

7.14. Comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VII).

7.15. Prestará apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso I).

7.16. Verificará se estão sendo atendidas as especificações contidas nos planos, projetos, planilhas, memoriais descritivos, especificações técnicas, projeto básico, termo de referência, assim como os prazos de execução e de conclusão, devendo solicitar ao preposto da contratada a correção de imperfeições detectadas;

Gestor do Contrato

7.17. Instruirá o processo com os documentos necessários às alterações contratuais, inclusive controlando os limites aplicáveis, e encaminhá-lo à autoridade superior para decisão (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso I).

7.18. Encaminhará o requerimento de prorrogação do prazo de execução do objeto ou da vigência do contrato à autoridade competente, instruindo o processo com manifestação conclusiva e dados que comprovem o impedimento do cumprimento do prazo pela contratada (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso II).

7.19. Controlará o prazo de vigência do contrato e de execução do objeto, assim como de suas etapas e demais prazos contratuais, recomendando, com antecedência razoável, à autoridade competente, quando for o caso, a deflagração de novo procedimento licitatório ou a prorrogação do prazo, instruindo o processo com a documentação necessária (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso III).

7.20. Proverá o fiscal do contrato das informações e dos meios necessários ao exercício das atividades de fiscalização e supervisionar as atividades relacionadas ao adimplemento do objeto contratado (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso IV).

7.21. Comunicará à autoridade competente as irregularidades cometidas pela contratada, sugerindo, quando for o caso, a imposição de sanções contratuais e/ou administrativas, conforme previsão contida no edital e/ou instrumento contratual ou na legislação de regência (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso V).

7.22. Elaborará o relatório final de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº [14.133](#), de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso XIV).

7.23. Receberá as notas fiscais atestadas pelo (s) fiscal (is) do contrato e encaminhá-las para o setor responsável pelo pagamento, após conferência dos respectivos documentos (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso IX).

8. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

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

8.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777) e demais anexos do presente instrumento.

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

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

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

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

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

- Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Jaru/RO;

- Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;
 - Para locador pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
 - Para pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ;
 - RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
 - Contrato entre proprietário e administradora/imobiliária, se for o caso;
 - Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
 - Cópia de todos os projetos arquitetônicos e desenho do leiaute, com arquivos em arquivo REVIT e CAD, bem como formato pdf, de todas as especialidades/disciplinas;
 - Toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas de água e de energia elétrica;
- 8.8.** Sendo assim, a SEDUC/RO passará a ocupar o imóvel a partir do Recebimento Definitivo.
- 8.9.** Os efeitos financeiros ocorrerão a partir do Recebimento Definitivo do imóvel.
- 8.10.** Haverá carência de até 60 (sessenta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do Recebimento Definitivo do Imóvel.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 224 SEDUC-GEO (0047599656)

Função Programática	Natureza da Despesa	Fonte
12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1.500.0.01001 Recursos não vincu de impostos (Ensin

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Do recebimento

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

10.1.1. A Nota Fiscal ou Documento equivalente acordado com Gestor/Fiscal de Contratos, deverá ser emitida em nome da SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, CNPJ: 04.564.530/0001-13 – Endereço: Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01.

10.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo, nos termos dos art. 23 e 24, do Decreto Estadual nº 28.874/2021.

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

10.4. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 23, X, Decreto Estadual nº 28.874/2024).

10.5. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 24, VII, Decreto Estadual nº 28.874/2024).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liquidação

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

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

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

10.14.1. o prazo de validade;

10.14.2. a data da emissão;

10.14.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

10.14.4. o período respectivo de execução do contrato;

10.14.5. o valor a pagar; e

10.14.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

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

10.16. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

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

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

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

10.18. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

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

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

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

Prazo de pagamento

10.22. O pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias, contados a partir da apresentação formal da respectiva documentação, respeitada a ordem cronológica das exigibilidades e depois da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

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

$$I = (TX/100)$$

365

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

Onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso.

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

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

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

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

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

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

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

Cessão de crédito

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

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

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

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

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

10.34. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado (0047961157).

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

11.1. As obrigações das partes encontram-se pormenorizadas no item 4, disposto na minuta do termo de Contrato.

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

Forma de seleção

12.1. O fornecedor a depender da quantidade de imóveis selecionados, poderá ser contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, ou por intermédio de procedimento de Chamamento Público, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR PREÇO**.

Regime de Execução

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

Critério de Classificação da Proposta

12.3. 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.

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

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

ITEM	CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.		
	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição
1.0			
1.1	615,70 m ²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 615,70 m ² . Entendendo-se como área privativa a efetivamente utilizada operacionalmente pela SEDUC-CRE/JARU. Excluindo-se dos cálculos as áreas de garagens, escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das parramétricas dos edifícios. (A referida pontuação aplica-se as edificações com tamanho a 615,70 m ²).
1.2	Entre 600 m ² e 610,00 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 580 m ² até o limite de 610m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 600 m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 600 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-CRE/JARU.
2.0			
	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada na REGIÃO URBANA Do Município de JARU	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, inserido nos limites geográficos da Região URBANA, do município de JARU-RO, minimizando as dificuldades de controle, acesso e fomento administrativo.
3.0			
	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Tipo Prédio	10	Imóvel constituído por um ou mais pavimentos, com um ou mais andares, desde que consequentemente subdividido em diversos ambientes, com área total de no mínimo 615,70 m ² , conforme definições.

Item 2.2, deste Termo de Referência.			
4.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de Aferição
4.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, ligado e próximo a edificações, com acessibilidade plena.
4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, sem acessibilidade, afastado das edificações principais.
4.5	Edificação sem Estacionamento.	Desqualificado	Edificação sem estacionamento.
5.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc.)	Pontuação	Modo de Aferição
5.1	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício que atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
5.2	Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequações.	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.
5.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
6.0	Banheiros comuns	Pontuação	Modo de Aferição
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios, superior a 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	8	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios igual a 2 e/ou condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente com possibilidade de adequação.	4	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo de 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24, porém com possibilidade de adequações.
7.0	Combate 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, De acordo com o 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 SEDUC-CRE/JARU.	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com capacidade 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 capacidade 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	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível para instalação dos condicionadores de ar

	suficiente para atender às necessidades SEDUC-CRE/JARU.		
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades SEDUC-CRE/JARU.	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC-CRE/JARU ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição
9.3	Edifício sem pontos de climatização	0	A edificação possui pré-disposição para climatização.
10.0	Pontuações extras	Pontuação	Modo de Aferição
10.1	Boa entrada de iluminação solar e boa ventilação	10	A edificação atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215 possui boa ventilação, propiciando economicidade de energia elétrica, bem como priviligia práticas de sustentabilidade.
10.2	Área para Copa/cozinha suficientes.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da SEDUC-CRE/JARU.
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% demanda aproximada da SEDUC-CRE/JARU.
10.4	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atender necessidades da SEDUC-CRE/JARU.
10.5	Sem iluminação e ventilação	Desqualificado	A edificação NÃO atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215 e não possui boa ventilação, que propicie economicidade de energia elétrica, bem como priviligia práticas de sustentabilidade.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.14. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da SEDUC-CRE/JARU, 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.

12.15. A adaptação do edifício visa colocá-lo em conformidade com as especificações mínimas estabelecidas neste Termo de Referência, 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.

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

Exigências de habilitação

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

I. Caso pessoa FÍSICA:

- RG;
- CPF;
- Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
- 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.
- Comprovante de endereço atualizado.

II. Caso pessoa JURÍDICA:

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou

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

III. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

Pessoa Física e Jurídica:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta [nº 1.751, de 02/10/2014](#), do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- c) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Estadual, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;
- d) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Municipal, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;
- e) No caso de pessoa jurídica: Certidão de Regularidade do FGTS, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento.
- f) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- g) Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho – CNDT, relativa a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (Art. 642-A da C.L.T.), podendo ser certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa.
- h) O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123/2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

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

12.17.1. 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

12.17.1.1. Para os documentos listados no presente item (12.17.3.), serão aceitos os protocolos solicitação junto aos órgãos competentes. Neste caso, o contratado deverá trazer o documento original no prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogáveis à critério desta SEDUC.

12.17.2. 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.

12.17.3. Para fins de participação, os proponentes estarão sujeitos, ainda, as seguintes consultas:

- I. Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;
- II. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;
- III. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;
- IV. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)
- V. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA);
- VI. Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.

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

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

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

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

12.17.3.5. Não poderão ser contratadas as empresas que:

- a) Empresa declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública (Federal, Estadual e Municipal) direta e indireta, durante o prazo de sanção;
- b) Empresa impedida de licitar e contratar com o Estado de Rondônia, durante o prazo da sanção;
- c) Empresário proibido de contratar com o Poder público, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa), durante o prazo de sanção; e,

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

13. DO LEIAUTE

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

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

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

13.1.3. Para a análise do leiaute serão ainda considerados:

- **Avaliação Estrutural** (segurança, spda, lajes, pilares, acessibilidade interna e externa, parede, deformações, espaços, adequação e circulação de ocupantes, cobertura, forro, esquadrias, janelas, portas, fechaduras...)

- **Rede elétrica** (tomadas, interruptores, bocais, caixa de distribuição, disjuntores, lâmpadas, cabeamento, carga, distribuição de carga, distribuição de tensão...)

- **Rede Hidráulica** (torneiras; registros; vazamentos; infiltrações; rachaduras; pias; vasos sanitários; sifões; descargas; mangotes);

- **Rede Lógica** (cabeamento, terminais, acessos)

- **Revestimento Cerâmico** (trincas, rachaduras, manchas; mofo)

- **Pintura** (Planicidade das paredes, sombras, manchas)

- **Contra Piso** (foco; desnivelado; rachado); e,

- **Rede de Esgoto** (caixas de gordura, tubulação, entupimentos, vazamentos)

13.3. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si.

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

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

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

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. O custo estimado da contratação será conhecido e tornado público imediatamente após o julgamento das propostas, conforme sugere o Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777).

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

15. DO REAJUSTE

15.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IFP-M, medido mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes, com base no § 2º, Incisos I, II, III e IV, art. 172, do Decreto Estadual 28.874/2024.

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

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

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

16. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

16.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

16.2. O Termo de contrato, na Cláusula Oitava, oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

16.3. O contrato deverá ser assinado, em até **03 (três) dias** úteis a contar da convocação.

16.3.1. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração, na forma do art. 90, § 1º da Lei 14.133/2021.

17. ANEXOS

17.1. Anexo I – Minuta de Contrato (0049663024)

17.2 Anexo II - SAMS (0047961172)

17.3. Anexo III - Modelo De Proposta (0048172149)

17.4. Anexo IV - Termo do Vistoria (0048187198)

17.5. Anexo V - Termo de Acordo (0048187302)

17.6. Anexo VI- Nota Técnica 21 - Análise de Risco (0047536085)

17.7. Anexo VII - Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777)

ELABORADO POR: ANTONIO TABOSA NETO

APROVADO POR: ADRIANA MARQUES RAMOS

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



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto, Gerente**, em 12/06/2024, às 14:07, 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 12/06/2024, às 14:29, 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 12/06/2024, às 17:34, 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 **0049662947** e o código CRC **D1076D34**.

ANEXO III
MODELO DE PROPOSTA

À Comissão Especial de Licitação

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

Apresentamos a Secretaria de Estado da Educação proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho - RO, com vistas à futura locação de imóvel sediar a Coordenadoria Regional de Educação – CRE - Jaru, nos seguintes termos:

DADOS DO PROPRIETÁRIO (A) /PROCURADOR (A)

Nome:

CNPJ/CPF:

Inscrição Estadual:

Endereço: Telefone (s) de Contato:

E-mail:

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

Área construída:

Área total:

Área envidraçada:

Área externa:

Área envidraçada:

Localização:

Fotos atuais do imóvel:

Valor Mensal:

ANEXAR CÓPIAS

- a)** Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;
- b)** Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- c)** Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- d)** Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;

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

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

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

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

/RO, de de 2024.

Declaramos que:

- a) O imóvel ofertado estará disponível à Secretaria de Estado da Educação de Rondônia conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do contrato;
- b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: (_) dias. (Observação: não inferior a 90 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Municipal nº:

Endereço: Telefone:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

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

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

,de de 2024

Assinatura.

ANEXO IV
MODELO DE TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL LOCADO

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

LOCATÁRIO: Secretaria de Estado da Educação (SEDUC-RO), inscrita no CNPJ 04.564.530/0001-13 CNPJ: 04.564.530/0001-13 – Endereço: Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01.

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

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

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

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

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

Observações:

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

Observações:

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

Observações:

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

Observações:

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

Observações:

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

Observações:

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

Observações:

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

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

Observações:

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

Observações:

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

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

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

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

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

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

Observações:

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

Observações:

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

Observações:

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

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

..... – RO, de de 2024.

REPRESENTANTE LOCADOR

REPRESENTANTE LOCATÁRIO

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

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

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

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

.....de de 2024

Assinatura.



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

MINUTA DE CONTRATO

* MINUTA DE DOCUMENTO

ANEXO I TERMO DE CONTRATO

PROCESSO Nº 0029.004091/2024-10

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

O Governo do Estado de Rondônia, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação, inscrita no CNPJ: 04.564.530/0001-13, situada na Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01, neste ato representado pela Senhora Secretária de Estado da Educação, brasileira, portadora do CPF nº, no uso de suas atribuições que lhe confere a Portaria Nº, publicada em no D.O.U, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado a empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, sediada no município de, na Rua/Av., doravante designada LOCADORA, neste ato representado pelo Sr(a), carteira de identidade nº, expedida pelo(a) e CPF nº, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 0029.004091/2024-10, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, resolvem celebrar o presente termo de contrato, mediante as cláusulas e as condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço, bairro no Município de, objeto da matrícula nº, do, nº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jarú - RO, para sediar as instalações da Coordenadoria Regional de Jarú - RO, conforme descrição:

Locação de imóvel, não residencial para funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, Jarú, localizada no município de Jarú - RO 615,70 m ² , contendo as descrições abaixo:						
ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	SUBITEM	AMBIENTES	QTD	m ²	TO
1	4316	1	Sala (Recepção)	1	42	
		2	Sala para o setor SIE	1	24	
		3	Sala setor de Recursos Humanos	1	54	
		4	Sala para arquivo do RH	1	8	
		5	Sala para o setor de Orientação Educacional SOE	1	30	
		6	Sala para o setor pedagógico	1	33,25	3
		7	Sala para o setor de Administrativo e Financeiro	1	35	
		8	Sala para o Laboratório de Informática (para no mínimo 20 computadores com bancadas)	1	31,5	
		9	Sala de apoio ao laboratório de informática	1	36	
		10	Sala para o setor de Prestação de Contas	1	36	
		11	Sala para Gabinete da Coordenadora	1	20	
		12	Recepção 2	1	21	
		13	Sala para o setor Indígena	1	20	
		14	Sala para o arquivo geral	1	49	
		15	Cozinha	1	42	
		16	Sala de reuniões	1	64	
		17	Banheiros masculino para servidores e público em geral	2	3,3	
		18	Banheiro feminino para servidores e público em geral	2	3,3	
		19	Almoxarifado (material de expediente)	1	8,75	
		20	Almoxarifado (material indígena)	1	12	
		21	Garagem	1	36	
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA EM m²:						6:
<p>O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estruturado com salas, cozinha, almoxarifados mat. Expediente, higiene e limpeza e área indígena, localizado circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno, o imóvel de com salas arejadas e com boa circulação de ar, conforme Resolução nº. 1.206/16-CEE/RO, de 10 de outubro de 2016.</p> <p>Estar localizado, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);</p> <p>Local não sujeito a alagamento</p> <p>Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;</p> <p>Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme Estudo de cores – SEDUC-RO;</p> <p>Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com instalação dos equipamentos de cor</p> <p>Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050 vigente, no que se refere às instalações sanitárias, para atender às pessoas com deficiência e/ou com mc</p> <p>Disponer de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de cone</p> <p>Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;</p> <p>Possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer;</p> <p>Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.</p>						
As manutenções preventivas e corretivas de equipamentos de ar-condicionado (Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC – Portaria nº 3.523, de 28 de agosto 1998 2018) e elevadores devem ficar a cargo do locador, considerando que são requisitos essenciais de habitabilidade (se houver).						

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

2.1. O presente Termo de Contrato, decorre do Processo nº 0029.004091/2024-10, sendo autorizado conforme Autorização (0047877915), fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

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

2.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

2.3.1. O Termo de Referência;

2.3.2. O Edital

2.3.3. A Proposta do contratado;

2.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados;

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

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME E MODELO DE EXECUÇÃO

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

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES

4.1 A LOCADORA obriga-se a:

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

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

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

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

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

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

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

4.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

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

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

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

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

4.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

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

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

4.1.17. O Locador deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Edital, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatário, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário;

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

4.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

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

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

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

4.2.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal ou com a devida indenização, após emissão de Laudo de Inspeção e a consequente elaboração orçamentária, com base a Tabela Sinapi, vigente, à critério da Administração Pública escolher no momento da devolução do imóvel;

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

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

4.2.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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

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

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

4.2.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que o recebeu, conforme **documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal ou com a devida indenização, após emissão de Laudo de Inspeção e a consequente elaboração orçamentária, com base a **Tabela Sinapi** vigente, à critério da Administração Pública escolher no momento da devolução do imóvel.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

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

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

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

Do recebimento

7.1. Recebida a **Nota Fiscal** ou documento de cobrança equivalente, em 2 (duas) vias, o setor competente deverá verificar se o documento apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: o prazo de validade, a data da emissão, os dados do contrato e do órgão contratante, o período respectivo de execução do contrato, o

valor a pagar, eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, o número do empenho e o número da Conta Bancária da CONTRATADA, para depósito do pagamento.

7.1.1. A Nota Fiscal ou Documento equivalente acordado com Gestor/Fiscal de Contratos, deverá ser emitida em nome da SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, CNPJ: 04.564.530/0001-13 – Endereço: Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01.

7.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

7.4. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 23, X, Decreto Estadual nº 28.874/2024).

7.5. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 24, VII, Decreto Estadual nº 28.874/2024).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liquidação

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

7.13.1. A Nota Fiscal ou Documento equivalente acordado com Gestor/Fiscal de Contratos, deverá ser emitida em nome da SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, CNPJ: 04.564.530/0001-13 – Endereço: Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01.

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

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

7.13.3.1. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

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

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

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

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

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

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

Prazo de pagamento

7.14. O pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias, contados a partir da apresentação formal da respectiva documentação, respeitada a ordem cronológica das exigibilidades e depois da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

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

$$I = (TX/100)$$

365

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

Onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado por até 10 anos ou enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes, na forma do art. 146, § 2º da Lei nº 28.874/2024; e, art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021, e mediante **Termo Aditivo**.

8.4. O prazo para assinatura do Contrato, em no máximo 03 (três) dias;

8.4.1. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração, na forma do art. 90, § 1º da Lei 14.133/2021.

8.5. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo, nos termos dos art. 172, incisos I e II; e, art. 174, incisos I, II e III, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

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

8.7. A contratação terá eficácia, a contar da assinatura do contrato, com fulcro no artigo 94, Inciso I ou II da lei de licitações 14.133/2021.

8.8. O contrato será executado de acordo com os prazos consignados no Termo de Referência.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

9.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IFP-M, medido mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, contado da data do orçamento estimado, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes, com base no § 2º, Incisos I, II, III e IV, art. 172, do Decreto Estadual 28.874/2024.

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

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

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 224 SEDUC-GEO (0047599656)

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

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - MODELO DE GESTÃO

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

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

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

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

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

Preposto

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

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

Fiscalização

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

Fiscalização Técnica

11.9. O fiscal técnico, fiscalizará a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato para ratificação (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VI).

11.10. Anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VI).

11.11. Emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexistência ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso III).

11.12. Informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso IV).

11.13. Comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso V).

11.14. Comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VII).

11.15. Prestará apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso I).

11.16. Verificará se estão sendo atendidas as especificações contidas nos planos, projetos, planilhas, memoriais descritivos, especificações técnicas, projeto básico, termo de referência, assim como os prazos de execução e de conclusão, devendo solicitar ao preposto da contratada a correção de imperfeições detectadas;

Gestor do Contrato

11.17. Instruirá o processo com os documentos necessários às alterações contratuais, inclusive controlando os limites aplicáveis, e encaminhá-lo à autoridade superior para decisão (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso I).

11.18. Encaminhará o requerimento de prorrogação do prazo de execução do objeto ou da vigência do contrato à autoridade competente, instruindo o processo com manifestação conclusiva e dados que comprovem o impedimento do cumprimento do prazo pela contratada (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso II).

11.19. Controlará o prazo de vigência do contrato e de execução do objeto, assim como de suas etapas e demais prazos contratuais, recomendando, com antecedência razoável, à autoridade competente, quando for o caso, a deflagração de novo procedimento licitatório ou a prorrogação do prazo, instruindo o processo com a documentação necessária (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso III).

11.20. Proverá o fiscal do contrato das informações e dos meios necessários ao exercício das atividades de fiscalização e supervisionar as atividades relacionadas ao adimplemento do objeto contratado (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso IV).

11.21. Comunicará à autoridade competente as irregularidades cometidas pela contratada, sugerindo, quando for o caso, a imposição de sanções contratuais e/ou administrativas, conforme previsão contida no edital e/ou instrumento contratual ou na legislação de regência (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso V).

11.22. Elaborará o relatório final de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso XIV).

11.23. Receberá as notas fiscais atestadas pelo (s) fiscal (is) do contrato e encaminhá-las para o setor responsável pelo pagamento, após conferência dos respectivos documentos (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso IX).

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

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

12.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (sugestão)

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

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

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

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

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

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- i) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- jj) Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

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

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

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

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

m3) Multa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.12. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

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

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

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

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

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

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

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

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

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

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

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

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

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

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

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

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

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO.

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

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

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA GARANTIA E DA SUBCONTRATAÇÃO.

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

17.2. É admitida a subcontratação parcial do objeto, nas condições estabelecidas no item 5.5. e subitens, do Termo de Referência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS CASOS OMISSOS

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

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS VEDAÇÕES

20.1. É vedado ao LOCADOR:

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

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

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

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

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

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA	REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvano Pacini, Secretário(a)**, em 12/06/2024, às 17:34, 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 **0049663024** e o código CRC **878DD75F**.