



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO

Unidade Orçamentária: 11022 Junta Comercial do Estado de Rondônia

Departamento: Divisão de Assuntos do Interior- DAI - Esc. Regional de Buritis

2. DA INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

A Junta Comercial do Estado de Rondônia/JUCER, autarquia subordinada tecnicamente ao Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI e administrativamente ao Governo do Estado de Rondônia, presta serviço de Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, que na prática significa: Receber, processar e armazenar todos os atos praticados pelas empresas instaladas ou que porventura desejam desenvolver atividades no Estado de Rondônia, tais como abertura de empresas, alterações e extinções, dentre outros.

Além da Sede da JUCER em Porto Velho, ela desenvolve suas atividades também nos municípios de: Ariquemes, Cacoal, Jarú, Ji-Paraná, Rolim de Moura, Guajará-Mirim, Buritis e Vilhena, totalizando 09 (nove) unidades.

Atualmente a JUCER mantém o Contrato nº 001/2020 (10268742), com a a senhora Laurinda Rodrigues da Silva Parizi, cujo objeto é a locação do imóvel (sala comercial), medindo 18 m², situado na Rua Helenita Ferreira de Souza, nº 1547, Setor 01, em Buritis/RO, para abrigar as instalações e funcionamento do Escritório Regional da JUCER, com vigência até o dia **12 de fevereiro de 2025, nos termos do Sexto Termo Aditivo ao Contrato nº 01/2020/JUCER (0045353772)**.

Considerando a necessidade desta Autarquia em continuar com a prestação de serviços no município de Buritis-RO, conforme fundamentado no Estudo Técnico Preliminar 1/2024/JUCER-ERBUR (0050656430);

A contratação será realizada por contratação direta de inexigibilidade de licitação, tendo em vista a singularidade do imóvel a ser locado, bem como a evidência de vantajosidade para JUCER, atendo ao que dispõe Artigo 74, inciso V e § 5º, III da Lei n.º 14.133/21.

Foi solicitado, por meio do Documento de Oficialização de Demanda 1/2024/JUCER-ERBUR (0050656338), autorização para adoção de procedimentos para realização de um novo contrato de locação de imóvel no município em tela, por um período de 60 (sessenta) meses de acordo com o Art. 106, com a possibilidade de prorrogação com fulcro no Art. 107, da Lei 14.133/21.

Ainda, observará os preceitos estabelecidos no Código Civil Brasileiro, na Lei Complementar nº 123/06, atualizada pela Lei Complementar nº 147/14, no Decreto Estadual nº 21.675/17, no Decreto Estadual nº 28.874/24 e na Lei nº 8.078/1990 - Código de Defesa do Consumidor (CDC), e demais regulamentos, bem como suas alterações posteriores, e às condições estabelecidas neste Termo de Referência, em conformidade com a autorização contida no Processo nº 0018.001376/2024-28.

3. DO OBJETO E OBJETIVO

3.1. Do Objeto

3.1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a Locação de um imóvel comercial, em alvenaria, localizado à Rua Vitória, nº 1115, CEP 76880-000, em nome da Pessoa Física, o senhor

FAISSAL ABDUL HAMID, inscrito no CPF sob o nº 638.066.069-00, no município de Buritis-RO, nos termos da tabela apresentada no subitem 3.2.1, conforme condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

3.2. Do Objetivo

Dar continuidade dos serviços executados pela JUCER aos usuários do município de Buritis-RO.

Atender a necessidade de alteração do tamanho do imóvel a ser locado, em razão do **Acordo de Cooperação Técnica nº 004/JUCER/PGE/2023 (0040835738)**, anexo ao celebrado entre a Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER e o Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado de Rondônia - SEBRAE/RO, objetivando fomentar a transformação local através da implantação de políticas integradas de desenvolvimento com vistas à efetiva geração de emprego e renda no estado de Rondônia.

3.2.1. Das Especificações Técnicas/Quantidades do Objeto

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Contratação de serviços de locação de imóvel, no município de Buritis/RO, com as seguintes características: Imóvel comercial em alvenaria, em local de fácil acesso e em bom estado medindo: 55,68 mt ² , contendo (01) banheiro, (01) copa, água encanada, internet, higienização do ambiente 2 vezes na semana, acessibilidade, boa localização urbana e tributos municipais (IPTU, Taxa coleta de resíduos sólidos) com ônus para o Locador, por um período de 60 (sessenta) meses com a possibilidade de prorrogação.	meses	60

3.2.2. Características necessárias que compõem o imóvel a ser locado

O imóvel objeto de contratação, deverá atender integralmente às necessidades da JUCER, visto que deve possuir todas as características e adequações, tais como:

Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

Encontrar-se em perfeitas condições de uso, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

Estar livre de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel.

4. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

4.1. Do Interesse Público na Despesa

A locação do imóvel no município de Buritis - RO, tem como finalidade o funcionamento das atividades do Escritório Regional – JUCER, onde são executados atos de registro e arquivamento do Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, possibilitando a descentralização, simplificação, desburocratização e rapidez nos procedimentos relativos aos atos de registro e

arquivamento na JUCER, constituindo estrutura de modernidade e desenvolvimento socioeconômico da região onde se situa.

Atualmente a JUCER mantém o Contrato nº 001/2020 (10268742), com a a senhora Laurinda Rodrigues da Silva Parizi, cujo objeto é a locação do imóvel (sala comercial), medindo 18 m², situado na Rua Helenita Ferreira de Souza, nº 1547, Setor 01, em Buritis/RO, para abrigar as instalações e funcionamento do Escritório Regional da JUCER, com vigência até o dia **12 de fevereiro de 2025, nos termos do Sexto Termo Aditivo ao Contrato nº 01/2020/JUCER (0045353772)**.

No entanto, emerge a necessidade desta Autarquia em continuar com a prestação de serviços no município de Buritis/RO, assim como, a necessidade de alteração do tamanho do imóvel a ser locado, em razão do **Acordo de Cooperação Técnica nº 004/JUCER/PGE/2023 (0040835738)**, anexo ao celebrado entre a Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER e o Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado de Rondônia - SEBRAE/RO, objetivando fomentar a transformação local através da implantação de políticas integradas de desenvolvimento com vistas à efetiva geração de emprego e renda no estado de Rondônia.

Portanto, como pontuado na Justificativa JUCER-ERBUR (0051540835), a locação do imóvel é imprescindível para suprir as necessidades da JUCER, de forma a constituir uma estrutura de modernidade e desenvolvimento socioeconômico da região onde se situa, garantindo a qualidade nos serviços prestados ao cidadão e, além disso, mantendo a produtividade do Escritório Regional de Buritis/RO, vez que o ambiente adequado é necessário para manter a qualidade dos serviços prestados.

Assim, se faz necessária a adoção de procedimentos para realização de um novo contrato de locação de imóvel no município em comento, por um período de 60 (sessenta) meses de acordo com o Art. 106, com a possibilidade de prorrogação com fulcro no art. 107, da Lei nº 14.133/21, tendo em vista o interesse público, conforme estabelece o Inciso VIII do Art. 137 da Lei nº 14.133/21.

Justifica-se a sua relevância uma vez que o imóvel, objeto de contratação, visa atender integralmente às necessidades desta Autarquia e, por conseguinte, ao interesse público, nos moldes do disposto no Art. 74, inciso V e § 5º, incisos II e III da Lei n.º 14.133/21, *in verbis*:

Considerando o disposto no artigo 74, inciso I, § 1º da Lei nº 14.133/21, *in verbis*.

"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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

5. **CONTRATAÇÃO**

As obrigações decorrentes da presente INEXIGIBILIDADE de Licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Junta Comercial do Estado de Rondônia-JUCER, doravante denominada Contratante, e a proponente adjudicatária, doravante denominada Contratada, atendendo às disposições da Lei nº 14.133/21 e demais normas pertinentes.

6. **DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS**

O objeto será recebido pelo Gestor e/ou Fiscal do contrato, mediante termo de recebimento em conjunto com a comissão para Acompanhamento e Fiscalização da Execução de Contratos do órgão (portariada), com ateste condicionado às especificações dos serviços, dentro do solicitado bem como a regularidade fiscal da empresa, conforme disposto no art. 140, II, da Lei 14.133/2021.

Se, após o recebimento provisório, constatar-se que os serviços foram entregues em desacordo com o contrato ou com o Termo de Referência, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

A CONTRATADA deverá comunicar a entrega dos serviços à Diretoria Executiva, Administrativa e Financeira da CONTRATANTE, com antecedência mínima de 2 dias úteis, para permitir à este, organizar-se para efetuar o recebimento, como previsto no Contrato.

Após a entrega, iniciar-se-á a etapa de verificação da realização dos serviços de acordo com as características técnicas descritas no Contrato ou no Termo de Referência, para que, posteriormente, seja aferida a conformidade e atestado por escrito o seu perfeito funcionamento.

Nos casos de recusa dos serviços, a CONTRATADA terá prazo de 24h (vinte e quatro horas) para providenciar a solução do problema detectado, a partir da comunicação oficial feita pelo Gestor e/ou Fiscal do contrato.

O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança do serviço, nem a ético-profissional pela perfeita execução do Contrato, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou por este instrumento.

A contratada deverá comunicar, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente ou manutenções julgadas necessárias.

A empresa a ser contratada deverá informar à Administração, no ato da assinatura do contrato, o nome e o número do telefone, para possíveis contatos, da pessoa que ficará responsável pelo atendimento a este Órgão.

O prazo para Instalação dos serviços propostos será imediato a contar da assinatura do contrato, sendo que o serviço de fornecimento de energia elétrica e água encanada existentes hoje, não poderá sofrer descontinuidade total, cabendo a CONTRATADA operacionalizar a manutenção dos serviços, até findo o prazo temporal citado neste item.

Decorridos todos os testes sem que ocorra nenhum fato relevante será emitido um termo de aceite da ativação do serviço.

7. DA VIGÊNCIA

O prazo será conforme a vigência contratual de 60 (sessenta) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do Artigo 107, da Lei 14.133/21.

8. DO ORÇAMENTO ESTIMADO

O valor total estimado para 12 (doze) meses, objetivando a locação do imóvel é de **R\$ 25.200,00 (vinte cinco mil e duzentos reais)**, com parcelas mensais de **R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais)**.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (BASE LEGAL: ART.LEI 14.133/21)

A programação orçamentária para cobertura das despesas decorrentes do presente projeto correrá por conta da dotação consignada no Orçamento da Junta Comercial para o exercício 2024, de acordo com a Lei nº 5.733, de 9 de janeiro de 2024. conforme segue quadro abaixo:

Órgão Responsável	11006	SEDEC
Unidade Responsável	11.00.22	JUCER
Fonte de Recurso	1.753.1.00001 / 2.500.1.00001	Recurso próprio
Função	023	Administração
Subfunção	122	Administração Geral
Programa	1015	Programa de Gestão Administrativa do Poder Executivo
Projeto / Atividade / Operações Especiais	2087	Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade
Natureza da Despesa	339036-15	Serviços de Terceiros - Pessoa Física - Locação de Imóveis, Inclusive seus Enc Tribut

10. **DO PAGAMENTO (BASE LEGAL: ARTIGOS. 140 E 141 LEI 14.133/21)**

O pagamento, decorrente da prestação de serviços objeto deste Termo de Referência será efetuado de forma mensal, em 12 (doze) parcelas de iguais valor, tendo como base o valor total do contrato.

O pagamento, decorrente dos serviços objetos deste Termo de Referência será efetuado no prazo de até **30 (trinta) dias úteis**, contados a partir do aceite definitivo dos serviços, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente, **conforme dispõe o art. 141, combinado com o art. 140 da Lei nº 14.133/21.**

Não será efetuado qualquer pagamento à(s) empresa(s) Contratada(s) enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

Ocorrendo erro no documento da cobrança, este será devolvido e o pagamento será susgado para que a Contratada tome as medidas necessárias, passando o prazo para o pagamento a ser contado a partir da data da reapresentação do mesmo.

Caso se constate erro ou irregularidade **na Nota Fiscal ou Recibo de Aluguel**, o órgão requerente ao seu critério, poderá devolvê-la, para as devidas correções, ou aceitá-la, com a glosa da parte que considerar indevida.

Na hipótese de devolução, a Nota Fiscal será considerada como não apresentada, para fins de atendimento das condições contratuais.

A Administração não pagará, sem que tenha autorização prévia e formalmente, nenhum compromisso que lhe venha a ser cobrado diretamente por terceiros, seja ou não instituições financeiras.

Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pela licitante, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

O órgão requerente efetuará retenção, na fonte, dos tributos e contribuições sobre todos os pagamentos à **CONTRATADA**.

Quando 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:

$$I=(TX/100) \frac{EM}{365} = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de atualização financeira;

X = 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.

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.

A Contratada não poderá se valer do contrato para assumir obrigações perante terceiros, dando-o como garantia, nem utilizar os direitos de crédito a serem auferidos em função dos materiais, em quaisquer operações de desconto bancário, sem prévia autorização do Ordenador de Despesas.

O prazo para pagamento da Nota Fiscal só será contado da data de sua validação, considerando o trâmite administrativo.

A Contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela contratada, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

Diante da conferência, a Nota Fiscal deverá ser atestada pela Comissão designada, conforme disposto no artigos 115 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Considerar-se-á como sendo a data do pagamento a data da emissão da respectiva ordem bancária.

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

É condição para o pagamento do valor constante da nota fiscal/fatura, a comprovação de regularidade fiscal com a apresentação ou atualização quando for o caso das seguintes certidões: CRF- Certificado de Regularidade Fiscal com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Certidão negativa de débitos junto a Receita Federal relativa a tributos e contribuições federais, certidão negativa de débitos Estadual, certidão negativa de débitos municipais e certidão negativa de débitos trabalhistas.

11. DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS REUNIDAS SOB A FORMA DE CONSÓRCIO

Tendo em vista que, é prerrogativa do Poder Público, na condição de contratante, a escolha da participação, ou não, de empresas constituídas sob a forma de consórcio, com as devidas justificativas, conforme se depreende da literalidade do texto da Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, inciso IX e, ainda, o entendimento do Acórdão TCU nº 1316/2010, que atribui à Administração a prerrogativa de admissão de consórcios em licitações por ela promovidas:

Fica vedada a participação de empresas reunidas sob a forma de consórcio, sendo que, neste caso o objeto a ser licitado não envolve questões de alta complexidade técnica, ao ponto de haver necessidade de parcelamento do objeto, através da união de esforços.

12. DA SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO E/OU TRANSFERÊNCIA (ART. 40, INCISO III DA LEI 8.666/93; ART. 9º, V C/C § 2º DO DECRETO 5450/05; ART. 3º, I, LEI 10520/02)

Fica m vedadas a SUBCONTRATAÇÃO total ou parcial do objeto, pela CONTRATADA a outra empresa, a CESSÃO ou TRANSFERÊNCIA total ou parcial do objeto licitado.

13. DA HABILITAÇÃO

13.1. Da Habilitação Jurídica, Econômico-financeira, Fiscal e Trabalhista

13.1.1. Habilitação Jurídica

No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio: <https://mei.receita.economia.gov.br/inscricao/login>;

No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

No caso de cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971;

No caso de agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pelo Ministério do Desenvolvimento Social, nos termos do art. 4º,

§2º do Decreto nº 7.775, de 2012;

No caso de produtor rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 971, de 2009 (arts. 17 a 19 e 165);

No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização, e se for o caso, ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir, os documentos acima deverão estar acompanhados da última alteração ou da consolidação respectiva;

Prova de Registro ou Inscrição de Pessoa Jurídica nos órgãos de registro competente;

Documentos Pessoais do Representante, no caso de Pessoa Jurídica;

Prova de Inscrição no CPF ou CNPJ;

Inexistência de proibição de contratar com a administração - Certidão Negativa da Controladoria Geral do Estado (CAGEFIMP-CGE).

13.1.2. **Habilitação Econômico-financeira (no caso de Pessoa Jurídica)**

Certidão Negativa de Recuperação Judicial – Lei nº 11.101/05 (recuperação judicial, extrajudicial e falência) emitida pelo órgão competente, expedida nos últimos 90 (noventa) dias caso não conste o prazo de validade.

Na hipótese de apresentação de Certidão Positiva de recuperação judicial, será verificado pela JUCER se a licitante teve seu plano de recuperação judicial homologado pelo juízo, conforme determina o art. 58 da Lei nº 11.101/2005.

Caso a empresa licitante não obteve acolhimento judicial do seu plano de recuperação judicial, a licitante será inabilitada, uma vez que não há demonstração de viabilidade econômica.

Balanço Patrimonial referente ao último exercício social ou o Balanço de Abertura, caso a licitante tenha sido constituída em menos de um ano que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta.

13.1.3. **Regularidade Fiscal**

Certidão de Regularidade de Débitos relativa às Contribuições Sociais e com a Fazenda Federal (da Secretaria da Receita Federal e da Procuradoria da Fazenda Nacional), admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativa”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

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;

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;

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.

13.1.4. **Regularidade Trabalhista**

Certidão de Regularidade de Débito – CNDT, para comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento.

Declaração de Inexistência de Empregados Menores de 18 anos, salvo da condição de menor aprendiz, em cumprimento ao inciso XXXIII do art. 7º da CF/88.

14. DAS OBRIGAÇÕES

14.1. Da Locatária

Além daquelas determinadas em Leis, Decretos, Regulamentos e demais dispositivos legais, são obrigações da CONTRATANTE:

Efetuar o pagamento de acordo com o estabelecido, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Recibo de Aluguel de prestação dos serviços, logo sejam verificados em conformidade, os direitos do Contratado;

Atestar as Notas Fiscais/Faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

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;

Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

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;

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

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 JUCER;

Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;

Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

14.2. Do Locador

Além daquelas determinadas em Leis, Decretos, Regulamentos e demais dispositivos legais, são obrigações da CONTRATADA:

· Responsabilizar-se por todos os ônus e obrigações concernentes à legislação fiscal, civil, tributária e trabalhista, bem como por todas as despesas decorrentes da execução do contrato;

· Oferecer o objeto deste Termo de Referência, de forma satisfatória à contratante, conforme discriminado no subitem 3.2.1 e pedido por esta JUCER;

· Fornecer documentação, tais como certidões negativas de débitos, sempre que solicitada, para fins de atualização no processo, sendo que o não fornecimento implica na suspensão temporária do pagamento até a regularização das mesmas;

· Responder integralmente pelas obrigações contratuais nos termos da Lei 14.133/21 e ao Código Civil Brasileiro;

· Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela contratante, obrigando-se a atender todas as reclamações a respeito da qualidade da execução do objeto deste Termo de Referência, fornecendo suporte e meio para registro de reclamações sobre o sistema, via telefone, fax e/ou correio eletrônico;

· Se, no decorrer da execução, surgirem eventos ou características relevantes que possam vir a afetar o objeto do presente Termo, deverá comunicar expressamente à Locatária acerca do ocorrido.

· Responder integralmente pelas obrigações contratuais nos termos da Lei 14.133/2021.

15. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DA CONTRATADA (ART. 104, III DA LEI 14.133/2021)

A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato, nos termos da Lei 14.133/2021.

O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pelo Gestor e/ou Fiscal do contrato, em conjunto com a comissão para Acompanhamento e Fiscalização da Execução de Contratos do órgão (portariada) e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito sobre as irregularidades apontadas.

Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

16. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO (BASE LEGAL: (INCISO VI, DO ART. 72 DA 14.133/2021, BEM ASSIM O ART. 13, INCISO IV DA LEI ESTADUAL N° 3.830/16).

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações. A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

“XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos 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. Licitar é regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido no art. 74 inciso V e § 5º, incisos II e III da Lei n.º 14.133/21, onde se verifica ocasião em que é cabível a inexigibilidade de licitação:

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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

- 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.

Tendo em vista que o valor estimado da contratação de **R\$ 25.200,00 (vinte cinco mil e duzentos reais)**, com parcelas mensais de **R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais)**, está dentro do estabelecido no art. 74 da lei em comento, justifica-se a forma de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação.

17. DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO

Findo o prazo de locação previsto no Item 7 e a LOCATÁRIA permanecer no imóvel, poderá ser o mesmo prorrogado por Termo Aditivo, conforme as especificações e condições estabelecidas nos subitens 3.2.1 e 3.2.2 deste Termo de Referência.

18. DO REAJUSTE

Os preços serão fixos e irremovíveis dentro do período da vigência contratual de 12 meses e, os reajustamentos obedecerão ao disposto no art. 136 da Lei nº 14.133/2021, ressaltando que, para apuração de valores poderá ser utilizado o **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)** ou o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)** à critério da administração.

19. DA RESCISÃO

Este Contrato poderá ser rescindido nas seguintes situações com base no previsto nos art. 138, incisos I, II e III parágrafos 1º e 2º e art. 139 incisos I, II e III alíneas a, b, c, d inciso IV parágrafos 1º e 2º da Lei nº 14.133/2021:

Se a LOCATÁRIA pretender desocupar o imóvel antes do término do presente contrato, deverá, no prazo de **30 (trinta) dias**, comunicar por escrito ao LOCADOR.

20. DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS ((BASE LEGAL: ARTS. 25 E INCISOS I, II, III, E IV DO 156 DA LEI 14.133/21)

Sem prejuízo das sanções cominadas no art. 156, I, II, III e IV, da Lei nº 14.133,21, pela inexecução total ou parcial do contrato, a Contratante poderá, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à Contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor do instrumento contratual.

Se a adjudicatária recusar-se a retirar o instrumento contratual injustificadamente ou se não apresentar situação regular na ocasião dos recebimentos, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à Contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor adjudicado.

A licitante, adjudicatária ou contratada que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não celebrar o instrumento contratual, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do instrumento contratual, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, garantida a prévia e ampla defesa, ficará impedida de licitar e contratar com o Estado, e será descredenciado no Cadastro de Fornecedores Estadual, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas no Edital e das demais cominações legais, devendo ser incluída a penalidade no SICAF e no CAGEFOR.

A multa, eventualmente imposta à Contratada, será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. Caso a contratada não tenha nenhum valor a receber do Estado, ser-lhe-á concedido o prazo de 05 (cinco) dia úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento da multa. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, serão deduzidos da garantia. Mantendo-se o insucesso, seus dados serão encaminhados ao órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa, podendo, ainda a Contratante proceder à cobrança judicial.

As multas previstas nesta seção não eximem a adjudicatária ou contratada da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar à Contratante.

De acordo com a gravidade do descumprimento, poderá ainda a licitante se sujeitar à Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Contratante pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base na legislação vigente.

A sanção denominada “Advertência” só terá lugar se emitida por escrito e quando se tratar de faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação, cabível somente até a segunda aplicação (reincidência) para a mesma infração, caso não se verifique a adequação da conduta por parte da Contratada, após o que deverão ser aplicadas sanções de grau mais significativo.

São exemplos de infração administrativa penalizáveis, nos termos da Lei nº 14.133/21:

- Inexecução total ou parcial do contrato;
- Apresentação de documentação falsa;
- Comportamento inidôneo;
- Fraude fiscal;
- Descumprimento de qualquer dos deveres elencados no Edital ou no Contrato.

As sanções serão aplicadas sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que possa ser acionada em desfavor da Contratada, conforme infração cometida e prejuízos causados à contratante ou a terceiros.

Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, com percentuais de multa conforme a tabela a seguir, que elenca apenas as principais situações previstas, não eximindo de outras equivalentes que surgirem, conforme o caso:

ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	GRAU	MULTA*
01	Permitir situação que crie a possibilidade ou cause dano físico, lesão corporal ou consequências letais; por ocorrência.	06	4,0% por dia
02	Suspender ou interromper, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito, os fornecimentos dos serviços contratuais, por dia e por unidade de atendimento;	05	3,2% por dia
03	Destruir ou danificar documentos por culpa ou dolo de seus agentes; por ocorrência.	05	3,2% por dia
04	Recusar-se a executar serviço determinado pela FISCALIZAÇÃO, sem motivo justificado; por ocorrência;	04	1,6 por dia
05	Executar serviço incompleto, paliativo substitutivo como por caráter permanente, ou deixar de providenciar recomposição complementar; por ocorrência.	02	0,4% por dia
Para os itens a seguir, deixar de:			
06	Efetuar o pagamento de seguros, encargos fiscais e sociais, assim como quaisquer despesas diretas e/ou indiretas relacionadas à execução deste contrato; por dia e por ocorrência;	05	3,2% por dia
07	Cumprir determinação formal ou instrução complementar da FISCALIZAÇÃO, por ocorrência;	03	0,8% por dia
08	Iniciar a entrega nos prazos estabelecidos, observados os limites mínimos estabelecidos por este Contrato; por item, por ocorrência.	02	0,2% por dia
09	Manter a documentação de habilitação atualizada; por item, por ocorrência.	01	0,2% por dia

**Incidente sobre o valor mensal do contrato.*

As sanções aqui previstas poderão ser aplicadas concomitantemente, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

Após 30 (trinta) dias da falta de execução do objeto, será considerada inexecução total do

contrato, o que ensejará a rescisão contratual.

As sanções de natureza pecuniária serão diretamente descontadas de créditos que eventualmente detenha a CONTRATADA ou efetuada a sua cobrança na forma prevista em lei.

As sanções previstas não poderão ser relevadas, salvo ficar comprovada a ocorrência de situações que se enquadrem no conceito jurídico de força maior ou casos fortuitos, devidos e formalmente justificados e comprovados, e sempre a critério da autoridade competente, conforme prejuízo auferido.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Contratante, observado o princípio da proporcionalidade.

A sanção será obrigatoriamente registrada no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, bem como em sistemas Estaduais.

Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão licitante e de declaração de inidoneidade, previstas no subitem anterior, as empresas ou profissionais que, em razão do contrato decorrente desta licitação:

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Contratante em virtude de atos ilícitos praticados.

21. DA PUBLICAÇÃO

A publicação do presente Contrato no Diário Oficial, por extrato, será providenciada até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no **prazo de 20 (vinte) dias corridos**, daquela data, correndo as despesas a expensas da **JUCER/LOCATÁRIA**.

22. DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

A **CONTRATADA** deverá observar os mais altos padrões éticos durante a execução do Contrato, estando sujeitas às sanções previstas na legislação em caso de inobservância.

23. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Para os casos omissos no Termo de Referência e no Contrato ou eventuais divergências, quanto ao objeto, prevalecerão as condições gerais das normas para licitações e contratos da Administração Pública, Lei 14.133/2021 e das normas e disposições regulamentares em vigor.

Quaisquer modificações supervenientes na referida legislação, que venham repercutir nas Condições Gerais da locação do imóvel, considerar-se-ão automaticamente aplicáveis ao Contrato.

Os casos controvertidos em razão do presente ajuste serão formalmente motivados nos autos do processo que o materializa, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa, assegurado na Lei 14.133/2021 art. 137.

24. DO FORO

Fica eleito pelas partes o Foro da Comarca de Porto Velho, Capital do Estado de Rondônia, para dirimir todas e quaisquer questões oriundas do presente ajuste, inclusive às questões entre a empresa **CONTRATADA** e a **CONTRATANTE**, decorrentes da execução deste **CONTRATO**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Porto Velho-RO, data e hora do sistema.

Elaborado por: Eliana da Silva moura Gerente de Compras - DIMAP/JUCER	Revisado por: Elaine de Souza Gerente da Divisão de Assuntos do Interior - DAI/JUCER	Revisado por: Thiago Garcia de Meira Borin Coordenador Administrativo e Financeiro - DAF/JUCER	Autorizado por: José Alberto Anísio Presidente/JUCER
---	---	--	---

"Seja ético por excelência. Seja fiscal de sua consciência."



Documento assinado eletronicamente por **Eliana da Silva Moura, Técnico(a)**, em 02/09/2024, às 14:02, 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 **Thiago Garcia de Meira Borin, Coordenador(a)**, em 02/09/2024, às 14:26, 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 **Elaine de Souza, Chefe de Unidade**, em 03/09/2024, às 13:09, 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 **0052163732** e o código CRC **E2092024**.

Referência: Caso responda este Termo de Referência, indicar expressamente o Processo nº 0018.001376/2024-28

SEI nº 0052163732