



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

TERMO DE REFERÊNCIA

TR LOCAÇÃO Nº 197/2024-SEDUC

Processo Administrativo: 0029.072944/2023-65

1. IDENTIFICAÇÃO

Unidade Orçamentária: Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Unidade Requisitante: Gabinete - SEDUC-GAB

Coordenadoria de Infraestrutura e Obra Escolares - SEDUC COINFRA

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, tipo GALPÃO, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de São Felipe-RO, para sediar **DEPÓSITO, para guarda de bens móveis e equipamentos da Escola Felipe Camarões**, pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS E QUANTIDADES

Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis e equipamentos, para atender as necessidade da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste - RO, contendo as descrições abaixo:						
ITEM	CÓDIGO (GRUPO / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (M ²)	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	721/4316	Estrutura em alvenaria, tipo galpão, fechado com dimensões mínimas de 150,00m ² de área interna útil	01	150,00	Mês	12
TOTAL ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA EM m²				150,00		

2.2.1. Além dos requisitos mínimos descritos anteriormente, é desejável que o imóvel atenda às seguintes condições adicionais:

a) O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estrutura de galpão, localizado na área urbana do município de São Felipe do Oeste, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, ambiente arejado.

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

- c) Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;
- d) Local não sujeito a alagamento;
- e) Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme **Estudo de cores - Seduc**;
- f) 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;
- g) Dispor de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de conexão de rede;
- h) Possuir rede elétrica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer e demais equipamentos;
- i) Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.
- j) O imóvel deverá estar situado em uma área classificada como urbana, **localizada no município de São Felipe d' Oeste**, estado de Rondônia, visando evitar impactos adversos.
- k) A vigência contratual será de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, da forma de prestação dos serviços 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.

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. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

3.1. Do interesse público e da situação/problema a ser resolvido, conforme, art. 34, I do Decreto Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

O Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo principal a identificação e análise dos cenários destinados a atender a demanda explicitada no Documento de Formalização de Demanda - DFD 10 (0044674521). Seu propósito é apresentar elementos que possam orientar a reorganização nos aspectos pedagógicos e estruturais, almejando a criação de um ambiente de aprendizado mais eficiente e favorável à concentração dos estudantes. Adicionalmente, busca-se demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, servirá como base para fornecer informações essenciais na elaboração dos instrumentos convocatórios relacionados ao objeto em questão.

Considerando a desocupação do prédio onde atualmente funciona a **EEEFM Felipe Camarão, localizada no município de São Felipe d' Oeste**, para atendimento a demanda, tendo em vista que, a mesma entrará em manutenção, reforma ou ampliação conforme estabelecido no Ofício nº 10985/2023/SEDUC-COINFRA (0044674522), sendo imprescindível realocar os estudantes da referida unidade escolar, com intuito de garantir a segurança e zelar pela proteção dos alunos, professores e funcionários dentro do ambiente escolar durante as obras.

Diante da necessidade de realocar os alunos da **EEEFM Felipe Camarão, localizada no município de São Felipe d' Oeste**, é fundamental adotar uma abordagem abrangente que envolva colaboração entre escolas, comunidade, pais e órgãos governamentais.

Desse modo, fundamenta-se a Constituição Federal de 1988, em seus artigos 6º e 227º, bem como no artigo 208º que determina que a educação é direito de todos os cidadãos e também dever do Estado, em todas as esferas. Trata-se de garantia fundamental e social humana, defendida no Governo do Estado de Rondônia por meio da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia.

Tendo em vista que, a Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA está em fase de formalização de processo administrativo licitatório.

Haja vista que, a SUPEL tem um prazo médio de 4 a 6 meses até a finalização da Licitação (Abertura da Licitação, habilitação, recursos e homologação certame).

Atendendo ao Plano de Ação - TCE-RO (0044674523), referente aos Acórdãos N° 00382/17, Processo N° 04613/15 e 00330/20, Processo N° 03698/17 - TCE/RO, oriundo de auditoria operacional realizada com o objetivo de avaliar a disponibilidade e as condições da qualidade das instalações, dos equipamentos e mobiliários das escolas públicas de Ensino do Estado de Rondônia, e que constatou que a referida escola necessita de manutenção, reforma ou ampliação.

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:

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

Acessibilidade arquitetônica;

Espaço físico que atenda aos Serviços Educacionais ofertados à comunidade;

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

Levando em consideração, que a unidade escolar atende aproximadamente que a escola beneficia 441 alunos matriculados do 6º ao 9º anos do Ensino Fundamental e 1º ao 3º anos do Ensino Médio;

Considerando a Notificação Recomendatória do Ministério Público de Contas do Estado de Rondônia (0044674524), que impossibilita a utilização do ensino remoto;

Tendo em vista, que a região onde está situado o imóvel é atendida por redes de energia elétrica, telefonia móvel, iluminação pública, serviço de entrega postal, coleta de lixo e de fácil acesso.

Considerando que, a Administração Pública não disponibiliza de imóvel próprio para instalação mencionada, conforme disposto no Ofício n° 6203/2023/SEPAT-COOPI(0044727267)

Em suma, visando encontrar uma solução para questão, foram realizadas consultas à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária-SEPAT, por meio do Ofício N° 23658/2023/SEDUC-NURED Id.(0044684112), no qual solicita disponibilização de imóvel no município de São Felipe d' Oeste/RO, tendo resposta por meio do Ofício n° 27/2023/SEPAT-COOPI Id.(0044727267) 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 São Felipe d' Oeste/RO.

Constituição Federal, a qual impõe, como regra, o prévio procedimento licitatório para contratações realizadas pelo Poder Público, constituindo verdadeiro dever constitucional de licitar, conforme previsão no seu art. 37, inciso XXI:

[...]

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.

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.

Mediante a necessidade de locar um imóvel para atender os estudantes matriculados na EEEFM Felipe Camarão, da Rede Estadual de Ensino, é justificada pela sua eficácia em alcançar as metas estabelecidas, além de garantir os princípios de economia e eficiência. Essa medida também está em conformidade com o interesse público, visto que a Seduc não dispõe de um imóvel adequado que atenda às exigências da Lei de Diretrizes e Bases da Educação, conforme estabelecido na Resolução 1206/2016.

Do exposto, a Coordenadoria Regional de Educação de Pimenta Bueno - CREPIBGAB, juntamente com a direção da EEEFM Felipe Camarão realizaram várias pesquisas in loco no município no intuito de encontrar prédios adequados para locação, porém sem sucesso. O prefeito de São Felipe d'Oeste disponibilizou espaço compartilhado com a Escola Municipal Geone Silva Ferreira e o Salão da Terceira Idade. No entanto, o espaço obtido não foi suficiente, levando à utilização de espaços nas igrejas Católica e Evangélica Assembleia de Deus, com custos adicionais de água e energia. Diante da falta de espaço, torna-se necessário locar um galpão para armazenamento dos mobiliários e demais móveis pertencente ao patrimônio da **EEEFM Felipe Camarão**.

3.2. A locação obedecerá a:

3.2.1. O disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.2.2. As orientações da Procuradoria Geral do Estado de Rondônia – PGE-RO;

3.2.3. As disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.2.4. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

3.2.5. Ao Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia

3.2.6. Ao Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322), que contém a solução do problema, que é a base de informação deste Termo de Referência.

3.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme item 6, do Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322), bem como, da Informação 232 (0047896870).

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 item 5. Do Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322), apêndice deste Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos Técnicos

A descrição detalhada dos requisitos técnicos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322), apêndice deste Termo de Referência.

5.2. Sustentabilidade

Os critérios e práticas de sustentabilidade encontram-se dispostos em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322), apêndice deste Termo de Referência.

5.3. Requisitos Gerais

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

5.3.2. 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;

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

5.3.4. 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

5.3.5. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a ADAPTAÇÃO, com as metragens constantes no Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322) e demais peças técnicas, apêndices e anexos deste Termo de Referência.

5.3.6. 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.

5.3.7. No caso do item 5.6, o interessado/locador deverá comprovar ser o titular do imóvel na data de assinatura do termo de compromisso.

5.4. Prazos

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;

5.5. Subcontratação

5.5.1. É vedada a subcontratação, cessão e/ou transferência total ou parcial do objeto deste Termo de Referência.

5.5.2. A decisão está ancorada em contratações anteriores, onde foi verificado que é possível o atendimento às demandas sem a necessidade de subcontratações, além do que, o gerenciamento das ações, tendo como executora uma única representante, facilita o controle e confere maior economia processual.

5.6. Garantia da contratação

5.6.1. 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 2 (0045086322), conforme o caso.

5.7. Localização Geográfica

5.7.1. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana do município de São Felipe D'Oeste - RO, conforme está consignado no Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322).

5.8. Vistoria prévia do imóvel ou terreno pela SEDUC/RO

5.8.1. 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.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Condições de execução

6.1.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.1.2. 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;

6.1.2.1. 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.

6.2. Prazo de Assinatura do Contrato

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

6.2.2. 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.

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

6.3.1. 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 São Felipe D'Oeste/RO;
- Licença de Operação junto ao Meio Ambiente;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

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

6.4. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

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

6.4.2. Imóvel adaptado de área útil mínima construída de **150,00 m²** (cento e cinquenta metros quadrados), englobando sala administrativa, banheiros femininos e masculinos, funcionários, compartimento para depósitos, , entre outros. Excluindo-se dos cálculos garagens que avancem além das paredes perimetrais da edificação principal.

6.4.3. Excluindo-se dos cálculos, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios.

6.4.4. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, **do município de São Felipe D'Oeste – 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 conterà 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.

7.6. Preposto

7.6.1. 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.

7.6.2. 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.

7.7. Fiscalização

7.7.1. 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).

7.8. Fiscalização Técnica

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

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

7.8.3. O fiscal técnico do contrato 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, IV).

7.8.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

7.8.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual;

7.8.6. O fiscal técnico do contrato 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, V).

7.8.7. O fiscal técnico do contrato 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, V).

7.8.8. Durante a execução do objeto, fase do recebimento provisório, o fiscal técnico designado deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à contratada a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

7.8.9. O fiscal técnico do contrato deverá apresentar ao preposto da contratada a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.

7.8.10. O preposto deverá apor assinatura no documento, tomando ciência da avaliação realizada.

7.8.11. A contratada poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

7.8.12. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à contratada de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

7.8.13. É vedada a atribuição à contratada da avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços por ela realizada.

7.8.14. O fiscal técnico poderá realizar a avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir o desempenho e qualidade da prestação dos serviços.

7.8.15. A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos na Lei n. 14.133/2021. (IN05/17 - art. 62)

7.8.16. A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso. (art. 47, §2º, IN05/2017)

7.8.17. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

7.8.18. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

7.8.19. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, o fiscal técnico do contrato deverá 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 no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

7.9. Fiscalização Setorial

7.9.1. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, caberá ao fiscal setorial do contrato e nos seus impedimentos legais, ao seu substituto, exercer as atribuições de que tratam a fiscalização Técnica, retro descritas.

7.10. Gestor do Contrato

7.10.1. O gestor do contrato 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, III);

7.10.2. O gestor do contrato deverá realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XVI);

7.10.3. O gestor do contrato deverá receber os pedidos de reajuste, repactuação e revisão de contratos, devendo emitir parecer quanto ao cabimento (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XVII).

7.10.4. O gestor do contrato registrar as informações necessárias nos sistemas informatizados utilizados pelo Poder Executivo do Estado de Rondônia, inclusive inserindo os dados referentes aos contratos administrativos no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, e mantê-los atualizados (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XII).

7.10.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XV).

7.10.6. O gestor do contrato emitirá relatórios circunstanciados e conclusivos quanto à adequação dos

serviços prestados de forma a demonstrar a vantajosidade técnica da manutenção da avença, documento condicionante à prorrogação do contrato.

7.10.7. O gestor do contrato deverá elaborar 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, XIV).

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

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 (0054685742) 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 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:

- a) Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- b) Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de São Felipe D'Oeste/RO;
- c) Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;
- d) Para locador pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
- e) Para pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ;
- f) RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
- g) Contrato entre proprietário e administradora/imobiliária, se for o caso;
- h) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- i) 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;
- j) 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. Os recursos necessários à execução da contratação, 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 232 id.(0047896870):

Função Programática	Natureza da Despesa	Fonte
12.122.1015.2087 - Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade	33.90.39 - 10 - Locação de Imóvel	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)
	33.90.36 - 16 - Locação de Imóveis, Inclusive seus encargos e tributos	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

10.1. Do recebimento

10.1.1. O (s) imóvel será (ão) recebido (s) provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, pelo (s) fiscal (is) técnico, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e Arts. 22, X e 23, X do Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.2. 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.

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

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

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

10.1.6. 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.

10.1.6.1. 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;

10.1.6.2. 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.

10.1.6.3. 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)

10.1.6.4. 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.

10.1.7. 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.

10.1.8. 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:

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

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

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

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

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

10.1.9. 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 for pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

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

10.1.11. 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.

10.2. Liquidação

10.2.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, 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.

10.2.2. 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.

10.2.3. 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:

10.2.3.1. O prazo de validade;

10.2.3.2. A data da emissão;

10.2.3.3. Os dados do contrato e do órgão contratante;

10.2.3.4. O período respectivo de execução do contrato;

10.2.3.5. O valor a pagar; e

10.2.3.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.2.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da

despesa, está 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;

10.2.5. 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.

10.2.6. 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).

10.2.7. 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.

10.2.8. 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.

10.2.9. 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.

10.2.10. 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.

10.3. Prazo de pagamento

10.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da nota fiscal, conforme art. 190, do Decreto Estadual n. 28.874/2024.

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

$$I = (TX/100)$$

365

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

Onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso.

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

10.3.3. A Contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela

Contratada, que porventura não tenha sido acordada no contrato. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pela Contratada, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

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

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

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

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

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

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

10.4. Cessão de crédito

10.4.1. 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.

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

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

10.4.3. 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.

10.4.4. 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)

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

11. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO

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

11.2. 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;

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

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

11.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

11.9. 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;

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

11.11. 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;

11.12. 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;

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

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

11.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;

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

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

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

12. DAS OBRIGAÇÕES - LOCATÁRIA/CONTRATANTE

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

12.2. 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;

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

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

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

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

12.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço 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/espço 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.

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

12.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, obras e aquisição de bens reversíveis 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;

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

12.8. 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;

12.9. 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;

12.10. 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 ao 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 ao período anterior ao início da locação.

12.10.1 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.

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

12.12. 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;

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

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

12.15. Não realizar qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

13. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL E REGIME DE EXECUÇÃO

13.1. Forma de seleção

13.1.1. A depender da quantidade de imóveis propostos e classificados em conformidade com o item 15.3. e demais subitens de TR, poderá ser contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, ou por intermédio de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, como prevê o item 18. deste Termo de Referência, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

13.2. Regime de Execução

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

13.3. Critério de Classificação da Proposta

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

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

13.3.3. 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 São Felipe D'Oeste - RO/, seguindo as especificações que deverão ser observadas para a locação de imóvel que atenda às necessidades e peculiaridades da **DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO**", estão dispostas no quadro a seguir:

Item	Critérios de Pontuação para a classificação dos Imóveis.		
1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição
1.1	150,00 m ²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 150,00 m ² . Entendendo-se como área privativa, a efetivamente utilizada operacionalmente DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO . Excluindo-se dos cálculos garagens escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios. (A referida pontuação aplica-se as edificações com tamanho a 150,00 m ²)

1.2	Entre 140,00 m ² e 145,00 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 140,00 m ² até o limite de 145,00m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 140,00 m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 140,00 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO. .
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada na Zona Urbana do Município de São Felipe D'Oeste	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, do município de São Felipe D'Oeste, minimizando as dificuldades de acesso da comunidade funcionário e comunidade.
3.0	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Tipo Prédio	10	Imóvel constituído por um ou mais pavimento, com um ou mais andares, desde que consecutivos, subdividido em diversos ambientes, com área total de no mínimo 150,00 m ² , conforme definido no Item 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 às edificações, com acessibilidade plena.
4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, sem acessibilidade e afastado das edificações principais.
4.5	Edificação sem Estacionamento.	Desqualificado	Edificação sem estacionamento.
5.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc.)	Pontuação	Modo de Aferição
5.1	Edificação 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	Edificação 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	Edificação sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
6.0	Banheiros comuns	Pontuação	Modo de Aferição
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios, superior a 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.

6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	8	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios igual a 2 e/ou condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente com possibilidade de adequação.	4	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo de 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24, porém com possibilidade de adequações.
7.0	Combate à incêndio	Pontuação	Modo de Aferição
7.1	Compatível com NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, Decreto 21.4258/16, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
7.2	Edifício com possibilidade de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
7.3	Não compatível	Desqualificado	Edifício nunca foi vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.
8.0	Instalações lógica, telefonia e elétrica	Pontuação	Modo de Aferição
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO.	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho. Também conta com rede de lógica e telefonia já instalada e disponível para uso.
8.2	Rede elétrica adequada, rede de lógica e telefonia com necessidade de ajustes/inexistente.	6	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho, porém a rede de lógica e telefonia é muito precária ou inexistente.
8.3	Rede elétrica, telefonia e lógica insuficientes.	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.
9.0	Climatização	Pontuação	Modo de Aferição

9.1	A edificação tem pontos de climatização totalmente suficiente para atender às necessidades DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO. .	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível para instalação dos condicionadores de ar
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades de DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO. .	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades de DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO. . , ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição
9.3	Edifício sem pontos de climatização	0	A edificação possui pré-disposição para climatização.
10.0	Pontuações extras	Pontuação	Modo de Aferição
10.1	Boa entrada de iluminação solar e boa ventilação	10	A edificação atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e possui boa ventilação, propiciando economicidade de energia elétrica, bem como privilegiando práticas de sustentabilidade.
10.2	Área para Copa/cozinha suficientes.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades de DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO.
10.3	Placas fotovoltaicas para geração alternativa de energia elétrica.	10	A edificação conta com sistema de geração de energia fotovoltaica para gerar mais que 50% da demanda aproximada de DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO.
10.4	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atendem as necessidades de DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO. .
10.5	Sem iluminação e ventilação	Desqualificado	A edificação NÃO atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e não possui boa ventilação, que propicie economicidade de energia elétrica, bem como privilegie práticas de sustentabilidade.

13.3.4. 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.

13.3.5. 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.

13.3.6. 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.

13.3.7. 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.

13.10. 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.

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

13.3.9. 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.

13.3.10. 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 de **DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO.**, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

13.3.11. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da **DEPÓSITO, PARA GUARDA DE BENS MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO.**, 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.

13.3.12. A adaptação do edificio 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.

13.3.13. 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.

13.4. Exigências de habilitação

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

I. Caso pessoa FÍSICA:

- a) Documento pessoal RG, CPF;
- b) Comprovante de Endereço;
- c) Número da Conta Bancária para Depósito
- d) Certidão de Nascimento/Casamento;
- e) Certidão da Dívida Ativa Municipal;
- f) Certidão Negativa de Débito Federal
- g) Certidão Negativa de Débito Estadual

h) 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;

i) 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.

j) Comprovante de endereço atualizado.

II. Caso pessoa JURÍDICA:

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

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

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

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

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

III. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

Pessoa Física e Jurídica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.2. 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 3.924, de 17 de outubro de 2016;
- 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) Comprovante do domínio do bem pelo respectivo titular por meio da apresentação de Certidão de Ônus Reais atualizada ou Certidão DE Inteiro Teor (§ 1º, art. 171, Decreto Estadual nº 28.874/2024), admitindo-se a apresentação de outros documentos idôneos a comprovar sua legitimidade para figurar como locador Certidão de inteiro teor

13.4.2.1. Para os documentos listados no presente item (13.4.2.), 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.

13.4.2.2. 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.

13.4.2.3. 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.

13.4.2.3.1. 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.

13.4.2.3.2. 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.

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

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

13.4.2.3.5. 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.

14. DO LEIAUTE

14.1. 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.

14.1.1. 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.

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

14.1.3. Para a análise do leiaute serão ainda considerados:

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

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

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

d) **Rede lógica** (cabeamento, terminais, acessos

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

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

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

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

14.2. 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.

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

14.4. 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.

14.5. Observar os requisitos constantes do § 2º, art. 16, da IN 103/2022, no que couber.

15. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1. O custo estimado da contratação será conhecido e tornado público imediatamente após o julgamento das propostas, conforme sugere o ITEM 14.1. do Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322).

15.2. 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

16. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

16.1. O presente Chamamento Público não importa necessariamente em contratação, podendo a SEDUC optar pela realização de outros procedimentos para consecução do interesse público;

16.2. Após a prospecção do mercado imobiliário, caso apenas um imóvel, satisfaça as condições estabelecidas neste Termo de Referência, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, desde que atendam aos requisitos previstos no art. 74, inciso V, §5º, nos moldes do Capítulo da Lei nº 14.133/2021;

16.3. Em havendo 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;

16.4. Em não havendo sido apresentada nenhuma proposta, no prazo fixado pelo Edital, o (a) Sr (a). Secretário (a) de Estado da Educação, alegando a necessidade urgente da locação, poderá determinar a realização de diligência pela própria SEDUC, objetivando a localização de um imóvel na região, que satisfaça as necessidades da Administração Pública.

16.5. As obrigações a serem pactuadas entre as partes serão formalizadas pôr termo de contrato, o qual deverá observar os dispositivos da Lei 8.245/91, Lei 14.133/2021, e Decreto nº 28.874/2024, supletivamente.

17. DO REAJUSTE

17.1. Os preços inicialmente contratados serão fixos e irrevogáveis no prazo de 1 (um) ano, sendo majorado por meio da seguinte condição:

17.1.1. Contado da assinatura do contrato, conforme disposto no inciso II, § 2º, do art. 172 do Decreto Estadual n. 28.874/2024, caso o Termo de Contrato tenha como fundamento o art. 74, V, da Lei 14.133/2021, oriundo de inexigibilidade.

17.1.2. Em contrato como eixo, o § 7º, art. 25 e § 3º art. 92, da Lei n. 14.133/2021, decorrente de certame licitatório, o reajuste de preços será consignado com data-base vinculada à data do orçamento estimado.

17.2. 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, e devidamente apurado por laudo técnico prévio à concessão do reajustamento, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, considerando uma das hipóteses, aplicável ao contrato, contida no item anterior, 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.

17.3. 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.

17.4. 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.

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

17.6. O contratante decidirá sobre o pedido de repactuação de preços em até 60 (sessenta) dias contado da data do fornecimento, pelo contratado, da documentação comprobatória da variação dos custos a serem repactuados. (art. 162 do Decreto Estadual nº 28.874/2024).

18. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

18.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução conforme as normativas estabelecidas no Inciso VIII do § 1.º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

18.2. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322), refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

19. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

19.1. 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 do art. 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.2. 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.

19.3. 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 e art 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024;, e mediante Termo Aditivo.

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

19.5ma 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.

19.6. Findo o prazo máximo contratual, caso a Administração pretenda continuar no imóvel, fica facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, nos termos dos §§ 1º e 2º, art. 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.7. No caso de prorrogação todos os documentos deverão ser atualizados, nos termos do art. 174, caput, do Decreto nº 28.874/2024.

19.8. O contrato de locação poderá ser encerrado ao término do prazo exarado no instrumento de contrato ou por rescisão, na forma estabelecida pelo art. 175, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.9. 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.

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

20. ANEXOS

20.1. Anexo I – Minuta de Contrato

20.2 Anexo II - Modelo de Proposta

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



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto**, **Gerente.**, em 10/12/2024, às 14:41, 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 10/12/2024, às 16:26, 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.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0055596035** e o código CRC **47BE2625**.

Referência: Caso responda este Termo de Referência, indicar expressamente o Processo nº 0029.072944/2023-65

SEI nº 0055596035



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

INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 926960-40/2024/SEDUC/LEI Nº 14.133-2021/DEC.28.874-2024

UASG SEDUC Nº 926960

AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO	
A Secretaria de Estado da Educação - SEDUC, por meio da Comissão Especial de Chamamento Público, designada por força das disposições contidas na Portaria nº 12.290 de 05 de novembro de 2024 , torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, a realização do CHAMAMENTO PÚBLICO , sob o Nº. 926960-40/2024/CEL/SEDUC , através do processo no sistema eletrônico nº: 0029.072944/2023-65 , cujo objeto é a PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO , para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município de São Felipe D'Oeste - RO, para sediar o DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO , que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Instrumento.	
PROCESSO ADMINISTRATIVO:	Nº 0029.072944/2023-65
OBJETO:	Prospecção de Mercado Imobiliário , para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de São Felipe D'Oeste - RO, para sediar o DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO , nos termos da tabela a seguir, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Instrumento.
DATA PARA O INÍCIO DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:	A PARTIR DO PRIMEIRO DIA ÚTIL DE SUA PUBLICAÇÃO
DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:	Até 08 (oito) dias úteis, após a publicação do Chamamento Público
LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS	As propostas deverão ser protocoladas na Sede da Secretaria de Estado da Educação, sito a Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01, no horário das 07h:30min. às 13h:30min de segunda à sexta. <u>A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma e/ou de forma digitalizada em formato PDF via e-mail, seguindo orientação do item 11 e seus subitens do Instrumento Convocatório</u>
LOCAL DE RETIRADA DO INSTRUMENTO:	Portal do Governo do Estado de Rondônia
TELEFONE DE CONTATO (VOIP)	69) 3212-8245
E-MAIL PARA CONTATO:	cecp@educ.ro.gov.br
PROGRAMA DE TRABALHO:	12.367.2158.4045 - Assegurar a Estrutura e Funcionamento da Educação Especial
NATUREZA DE DESPESA:	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis
FONTE DE RECURSO:	1.500.0.01001 - - Recursos não vinculados de impostos - Ensino
OBSERVAÇÕES GERAIS:	

O Instrumento Convocatório e todos os elementos integrantes encontram-se disponíveis para consulta no [Portal do Governo do Estado de Rondônia](https://rondonia.ro.gov.br/seduc/publicacoes/), no endereço: <https://rondonia.ro.gov.br/seduc/publicacoes/>.

Mais informações e esclarecimentos sobre o certame serão prestados pela Comissão Especial de Chamamento Público, na SEDUC, sito a Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01. Telefone (69) Voip 3212-8245 – CEP: 76.801-470 – Porto Velho – RO, ou **via e-mail: cecp@seduc.ro.gov.br**

Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a abertura do chamamento na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para **o primeiro dia útil subsequente**, no mesmo horário e locais estabelecidos no preâmbulo do Instrumento Convocatório, desde que não haja comunicação do membro da Comissão em contrário.

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

1.1. PREÂMBULO

A Secretaria de Estado da Educação - SEDUC, através da Comissão Especial de Chamamento Público, designada por força das disposições contidas na **Portaria nº 12.290 de 05 de novembro de 2024**, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, através do processo no sistema eletrônico nº: **0029.072944/2023-65**, cujo objeto é a **PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO**, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município de São Felipe D'Oeste - RO - RO, para sediar o **DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO**, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nesse Instrumento, em seu Anexo I - Termo de Referência.

O Instrumento Convocatório e seus anexos poderão ser retirados de forma gratuita no endereço eletrônico <https://rondonia.ro.gov.br/seduc/publicacoes/> ou **das 07h:30min. às 13h:30min., de segunda a sexta-feira**, na Sede da SEDUC situada na Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01, mediante apresentação do comprovante de depósito bancário dos custos de reprodução no valor de **R\$ 30,00 (trinta reais)**, não reembolsável, a favor do GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA, **Conta nº. 10.000-5, Banco do BRASIL S.A., Agência 2757-X**, através da Guia de Recolhimento **DARE – Documento de Arrecadação Estadual**.

2. DO OBJETO

2.1. Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município de São Felipe D'Oeste - RO - RO, para sediar o **DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO**, 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 em Anexo I deste instrumento.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Conforme disposto no item 3. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

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 em Anexo I deste instrumento.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Conforme disposto no item 5. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

7. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. Conforme disposto no item 6. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

8. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. Conforme disposto no item 7. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

9. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

9.1. Conforme disposto no item 8. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

10. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO (acho melhor colocar prazo)

10.1. Até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura da sessão pública poderão ser solicitados esclarecimentos por escrito e/ou impugnações por escrito ou e-mail, cabendo a resposta à Comissão de Seleção que deverá prestar as informações também no prazo de até 03 dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública. Os esclarecimentos poderão ser solicitados via e-mail (cecp@seduc.ro.gov.br) aos cuidados da Comissão de Seleção e/ou protocolados na Secretaria de Estado da Educação - SEDUC, Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, situado na Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – 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 (cecp@seduc.ro.gov.br) aos cuidados da Comissão Especial de Chamamento Público. Os envelopes deverão estar rotulados com os seguintes informes:

ENVELOPE 01 – MODELO DA PROPOSTA - Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 906260-40/2024/CECP/SEDUC/RO** – Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município de São Felipe D'Oeste - RO, para sediar o **DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO**, 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 Interessado detentor da proposta escolhida, especificados no item 13.4. do Termo de Referência, através de envelope lacrado, com a seguinte identificação:

ENVELOPE 02 – DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO - Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 906260-40/2024/CECP/SEDUC/RO** – Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município de São Felipe D'Oeste - RO, para sediar o **DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO** 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

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

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

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

11.7. No caso de envio da documentação DIGITALIZADA, os arquivos em PDF deverão ser encaminhados para o seguinte e-mail: cecp@seduc.ro.gov.br

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

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

13. DAS DOCUMENTAÇÕES DE HABILITAÇÃO DEVERÁ CONTER NO ENVELOPE 02

13.1. Conforme disposto no item 13.4 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

13.1.1. 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.

13.8.2. 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.

13.8.3. 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.

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

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

13.8.6. 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.

14. DOCUMENTOS COMPLEMENTÁRES

14.1. A proposta eleita deverá entregar no prazo de 10 (dez) dias após solicitação formal desta SEDUC, os documentos complementares relacionados no item 13.4.2 do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

15. DO LEIAUTE

15.1. Conforme estabelecido no item 14. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste

instrumento.

16. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1. Conforme item 15. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

17. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

17.1. Conforme item 16 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

18. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

18.1. Conforme item 10. e seus subitens Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

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

19.1. Conforme itens 11. e 12. seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

20. RECURSO ADMINISTRATIVO

20.1. 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 Chamamento.

20.2 O recurso deverá ser protocolado nesta SEDUC ou enviado via e-mail cecp@seduc.ro.gov.br endereçado a esta Comissão.

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

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

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

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

20.7. Os resultados dos recursos interpostos serão comunicados diretamente aos recorrentes, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

20.8. 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.

21. DA CESSÃO, SUBCONTRATAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO

21.1. Conforme item 5.5. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

22. DO REAJUSTE DO CONTRATO

22.1. Conforme item 17. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

23. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

19.1. Conforme item 19. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

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 197/2024 e seus anexos - Id.

Anexo II - Modelo da Proposta de Preços - Id.

Anexo III - Termo de Vistoria - Id.

Anexo IV - Termo de Acordo

Anexo V – Mapa de Risco 18

Anexo VI - Estudo Técnico Preliminar 2

Anexo VII - Minuta do Contrato

Porto Velho-RO, 10 de dezembro de 2024.

ADRIANA MARQUES RAMOS

Presidente da Comissão de Chamada Pública - CECP/SEDUC/RO



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto**, Gerente., em 10/12/2024, às 17:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos**, Coordenador(a), em 11/12/2024, às 10:04, 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 **0055596441** e o código CRC **06637C7A**.

Referência: Caso responda este Instrumento Convocatório, indicar expressamente o Processo nº 0029.072944/2023-65

SEI nº 0055596441



Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 232
Disponibilização: 11/12/2024
Publicação: 11/12/2024

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

AVISO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 906960-40/2024/CECP/SEDUC/RO

PROCESSO ELETRÔNICO Nº 0029.072944/2023-65

OBJETO: Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de **SÃO FELIPE D'OESTE-RO**, para sediar o **DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES**, pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência. A Secretaria de Estado da Educação - SEDUC, por meio de sua Presidente nomeada na Portaria nº 12.290/SEDUC-GAB, publicada no DOE do dia 06.11.2024, 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 SEDUC, ou, gratuitamente nos endereços eletrônicos <https://rondonia.ro.gov.br/seduc/> e [Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP](#).

Maiores informações e esclarecimentos sobre o referido Chamamento Público serão prestados pela Comissão Especial de Chamamento Público - CECP, na Secretaria de Estado da Educação - SEDUC através do e-mail: cecp@seduc.ro.gov.br ou pelo Telefone: (69) 3212-8245.

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.

ADRIANA MARQUES RAMOS

Presidente – CECP/SEDUC



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 11/12/2024, às 10:04, 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 **0055596318** e o código CRC **9490675F**.

Referência: Caso responda este(a) Aviso, indicar expressamente o Processo nº 0029.072944/2023-65

SEI nº 0055596318

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. **Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322)**

1.2. **Processo nº 0029.072944/2023-65**

1.3. UNIDADE REQUISITANTE:

UNIDADE REQUISITANTE: GABINETE - SEDUC-GAB

COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRA ESCOLARES - SEDUC COINFRA

UNIDADE SOLICITANTE: GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS - SEDUC-

GPCS

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

2.1. Comissão Especial de membros natos e colaboradores designada por meio da Portaria nº 11 de 03 de janeiro de 2024, publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 01 de 03 de janeiro de 2024, e Portaria nº 1848 de 15 de fevereiro de 2024, publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 29 de 16 de fevereiro de 2024, composta pelos servidores, abaixo relacionados:

SETOR	NOME	MATRÍCULA
Comissão do Estudo Técnico Preliminar - CETP/CAD	MARIA OBENA DA SILVA	*****670
Gerência de Planejamento de Contratações de Serviços - GPCS/CAD	IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA	*****773
Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA	SALOMÃO AYTON DO NASCIMENTO	*****131
Coordenadoria Regional de Educação de Pimenta Bueno - CREPIBGAB	ELIANE CRISTINA FARIA	*****882
Gerência de Gestão de Riscos - GGR/CCI	SABRINA TELES DA SILVA	*****332
Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Comunicação - COTIC	WANDERLEI FERREIRA LEITE	*****636

3. OBJETO

3.1. Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis de patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, medida mínima 150m²

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. Do interesse público e da situação/problema a ser resolvido, conforme, art. 34, I do Decreto Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

4.2. O Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo principal a identificação e análise dos cenários destinados a atender a demanda explicitada no Documento de Formalização de Demanda - DFD 10 (0044674521). Seu propósito é apresentar elementos que possam orientar a reorganização nos aspectos pedagógicos e estruturais, almejando a criação de um ambiente de aprendizado mais eficiente e favorável à concentração dos estudantes. Adicionalmente, busca-se demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, servirá como base para fornecer informações essenciais na elaboração dos instrumentos convocatórios relacionados ao objeto em questão.

4.3. Considerando a desocupação do prédio onde atualmente funciona a **EEEFM Felipe Camarão, localizada no município de São Felipe d' Oeste**, para atendimento a demanda, tendo em vista que, a mesma entrará em manutenção, reforma ou ampliação conforme estabelecido no Ofício nº 10985/2023/SEDUC-COINFRA (0044674522), sendo imprescindível realocar os estudantes da referida unidade escolar, com intuito de garantir a segurança e zelar pela proteção dos alunos, professores e funcionários dentro do ambiente escolar durante as obras.

4.4. Diante da necessidade de realocar os alunos da **EEEFM Felipe Camarão, localizada no município de São Felipe d' Oeste**, é fundamental adotar uma abordagem abrangente que envolva colaboração entre escolas, comunidade, pais e órgãos governamentais.

4.5. Desse modo, fundamenta-se a Constituição Federal de 1988, em seus artigos 6º e 227º, bem como no artigo 208º que determina que a educação é direito de todos os cidadãos e também dever do Estado, em todas as esferas. Trata-se de garantia fundamental e social humana, defendida no Governo do Estado de Rondônia por meio da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia.

4.6. Tendo em vista que, a Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA está em fase de formalização de processo administrativo licitatório.

4.7. Haja vista que, a SUPEL tem um prazo médio de 4 a 6 meses até a finalização da Licitação (Abertura da Licitação, habilitação, recursos e homologação certame).

4.8. Atendendo ao Plano de Ação - TCE-RO (0044674523), referente aos Acórdãos Nº 00382/17, Processo Nº 04613/15 e 00330/20, Processo Nº 03698/17 - TCE/RO, oriundo de auditoria operacional realizada com o objetivo de avaliar a disponibilidade e as condições da qualidade das instalações, dos equipamentos e mobiliários das escolas públicas de Ensino do Estado de Rondônia, e que constatou que a referida escola necessita de manutenção, reforma ou ampliação.

4.9. 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:

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

4.11. Acessibilidade arquitetônica;

4.12. Espaço físico que atenda aos Serviços Educacionais ofertados à comunidade;

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

4.14. Levando em consideração, que a unidade escolar atende aproximadamente que a escola beneficia 441 alunos matriculados do 6º ao 9º anos do Ensino Fundamental e 1º ao 3º anos do Ensino Médio;

4.15. Considerando a Notificação Recomendatória do Ministério Público de Contas do Estado de Rondônia (0044674524), que impossibilita a utilização do ensino remoto;

4.16. Tendo em vista, que a região onde está situado o imóvel é atendida por redes de energia elétrica, telefonia móvel, iluminação pública, serviço de entrega postal, coleta de lixo e de fácil acesso.

4.17. Considerando que, a Administração Pública não disponibiliza de imóvel próprio para instalação mencionada, conforme disposto no Ofício nº 6203/2023/SEPAT-COOPI(0044727267)

4.18. 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 23658/2023/SEDUC-NURED Id.(0044684112), no qual solicita disponibilização de imóvel no município de São Felipe d' Oeste/RO, tendo resposta por meio do Ofício nº 27/2023/SEPAT-COOPI Id.(0044727267) 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 São Felipe d' Oeste/RO.

4.19. Constituição Federal, a qual impõe, como regra, o prévio procedimento licitatório para contratações realizadas pelo Poder Público, constituindo verdadeiro dever constitucional de licitar, conforme previsão no seu art. 37, inciso XXI:

[...]

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.

4.20. 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.

4.21. Mediante a necessidade de locar um imóvel para atender os estudantes matriculados na EEEFM Felipe Camarão, da Rede Estadual de Ensino, é justificada pela sua eficácia em alcançar as metas estabelecidas, além de garantir os princípios de economia e eficiência. Essa medida também está em conformidade com o interesse público, visto que a Seduc não dispõe de um imóvel adequado que atenda às exigências da Lei de Diretrizes e Bases da Educação, conforme estabelecido na Resolução 1206/2016.

4.22. Do exposto, a Coordenadoria Regional de Educação de Pimenta Bueno - CREPIBAG, juntamente com a direção da EEEFM Felipe Camarão realizaram várias pesquisas in loco no município no intuito de encontrar prédios adequados para locação, porém sem sucesso. O prefeito de São Felipe d'Oeste disponibilizou espaço compartilhado com a Escola Municipal Geone Silva Ferreira e o Salão da Terceira Idade. No entanto, o espaço obtido não foi suficiente, levando à utilização de espaços nas igrejas Católica e Evangélica Assembleia de Deus, com custos adicionais de água e energia. Diante da falta de espaço, torna-se necessário locar um galpão para armazenamento dos mobiliários e demais móveis pertencente ao patrimônio da **EEEFM Felipe Camarão**.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO

5.1. Os requisitos necessários e suficientes à escolha da solução visando à **Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis de patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, medida mínima 150m² por um período de 12(doze) meses**, conforme Despacho SEDUC/CREPIBAG/2024 id. (0046773962), Adendo SEDUC/CREPIBAG/2024 id. (0046835575), e Despacho SEDUC/COINFRA/2024 id. (0047596345), requisitos da contratação conforme disposto no Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022, assim como, art. 34, II do Decreto Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

5.2. Necessário se faz registrar que os supramencionados serviços a ser solucionado, entende-se necessário que a contratação apresente todos os requisitos de habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira e ainda e os requisitos 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, cujo objetivo é o armazenar os mobiliários, por meio de local com condições adequadas para o armazenamento dos móveis, visando garantir a preservação do patrimônio da Seduc.

Detalhamento do objeto:

ITEM	CÓDIGO (GRUPO / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	721/4316	Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis pertencente ao patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, medida mínima 150m ²	Mês	12

5.2.1. O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estrutura de galpão, localizado na área urbana do município de São Felipe do Oeste, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, ambiente arejado.

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

5.2.3. Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;

5.2.4. Local não sujeito a alagamento;

5.2.5. Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme **Estudo de cores - Seduc**;

5.2.6. 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;

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

5.2.8. Possuir rede elétrica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer e demais equipamentos;

5.2.9. Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.

5.2.10. O imóvel deverá estar situado em uma área classificada como urbana, **localizada no município de São Felipe d' Oeste**, estado de Rondônia, visando evitar impactos adversos.

5.2.11. A vigência contratual será de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, da forma de prestação dos serviços 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.

5.3. **Natureza do Serviço:**

5.3.1. Os serviços, objeto desta contratação são caracterizados como comuns, conforme Art. Nº 6º, Inciso XIII, da Lei 14.133-202,

5.4. **Necessidade de treinamento de pessoal**

5.4.1. Não se aplica.

5.5. **Necessidade de apresentação de amostra**

5.5.1. Não se aplica.

5.6. **Necessidade de transição contratual**

5.6.1. Não se aplica.

5.7. **Da Formalização da Proposta**

5.7.1. As propostas deverão conter pelo menos:

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

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

5.7.4. Os valores mensais do aluguel;

5.7.5. 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;

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

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

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

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

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

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

5.8.2. Condomínio (se existir);

- 5.8.3. Seguro contra incêndio (se existir) e
- 5.8.4. Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).
- 5.8.5. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, é 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 documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012).

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.

5.9. 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 de no mínimo **150 m²**, além das especificações acima, deverão atender às necessidades específicas relacionadas à Secretaria de Estado da Educação, objetivando meios de viabilizar a apresentação de propostas para o chamamento público.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. 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 Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

6.2. Conforme determinação nos autos que instrui procedimentos legais, não havendo necessidade de locação de imóvel para acomodar a EEEFM Felipe Camarão, localizada no município de São Felipe d' Oeste. Visto que, após o levantamento constatou a necessidade de **locação de imóvel, tipo galpão cujo objetivo é a armazenar os mobiliários pertencente ao patrimônio da EEEFM Felipe Camarão, haja vista**, devido a necessidade de manutenção, reforma e/ou ampliação, conforme estabelecido no Ofício nº 10985/2023/SEDUC-COINFRA (0044674507), 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 - Cedência de imóvel pertencente ao patrimônio do município de São Felipe D'Oeste;
- c) Solução III - Locação de imóvel.

6.3. Solução I - Cedência de Imóvel pertencente ao patrimônio estado de Rondônia;

6.3.1. 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.

6.3.2. 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.

6.3.3. Conforme consulta realizada à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, a administração não disponibiliza imóvel próprio para instalação da nova unidade escolar, no município de São Felipe d' Oeste, conforme Ofício nº 6203/2024/SEPAT-COOPI (0044783907).

6.4. Solução II - Cedência de imóvel pertencente ao patrimônio do município de São Felipe do Oeste;

6.4.1. O imóvel pertencente ao patrimônio municipal é cedido, de forma gratuita, por meio de celebração de acordos, essa ação pode ser vista como uma cooperação entre os entes para garantir a continuidade do ensino e o bem-estar para os alunos. No intuito de realocar uma escola estadual para um espaço cedido pela prefeitura, propondo uma solução temporária para comunidade escolar e que medidas tenham sido tomadas para minimizar o impacto nos alunos, professores e funcionários da escola.

6.4.2. Acordo de cooperação ou Termo de Cooperação é um instrumento jurídico trata-se de um instrumento formal, que é comumente utilizado por entes públicos, com o objetivo de mostrar que existe um vínculo corporativo que demonstrem interesse e condições que são recíprocas, para a realização de um propósito em comum entre as partes. Importante reiterar que não se pode ter nenhum tipo de repasse financeiro, pois, esta operação geralmente acontece nos campos técnicos e científicos e a natureza do acordo pode ser classificada como: Ensino, Pesquisa, Extensão ou Desenvolvimento Institucional tecnológico ou científico.

6.4.3. Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

V – proporcionar os meios de acesso à cultura, à educação, à ciência, à tecnologia, à pesquisa e à inovação;

6.5. Dessa forma, Administração deverá seguir as normas a legislação específica do local em questão para compreender os procedimentos e requisitos legais que regem a realocação de escolas municipais. É importante destacar que o Município, como ente federativo, deve atuar em cooperação com a União e os Estados, participação da comunidade, a legalidade do processo, inclui a garantia de transparência nas decisões, bem como a participação da comunidade escolar ou outros mecanismos participativos. Todas as ações devem estar em conformidade com as normas estabelecidos pelos órgãos competentes, garantindo a legalidade e a qualidade do ensino, buscando a integração e a harmonização das políticas públicas em benefício da população.

6.6. Solução III - Locação de imóvel;

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

6.6.2. 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;

6.6.3. Imóvel contratado já adequado às necessidades da Seduc, sem necessidade de realizar reforma durante o período de vigência

do contrato.

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

6.6.5. 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.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. Dentre as soluções descritas no teor deste estudo, analisando as possibilidades, constatou-se a falta de imóveis adequados para alojar e realocar os alunos da **EEEFM Felipe Camarão no município de São Felipe** um desafio abordado como urgência. Mediante informações detalhadas quanto a existência de prédio para serem locados ou existência de prédios públicos para serem ocupados por um período de 01 (um) ano, destinados à realocação dos estudantes da **EEEFM Felipe Camarão, da Rede Estadual de Ensino, localizada no município de São Felipe d'Oeste, conforme id. (0046093226)**. A coordenadora da CRE de Pimenta Bueno, informou que não há disponibilidade de prédios adequados, para atender às necessidades educacionais dessa comunidade. Diante dessa realidade, por meio de pesquisa in loco para encontrar soluções viáveis, vejamos:

7.2. A Prefeitura de São Felipe D'Oeste ofereceu a possibilidade de compartilhar espaços no prédio da Escola Municipal Geone Silva Ferreira e no Salão da Terceira Idade. No entanto, essa oferta não é totalmente satisfatória, exigindo a utilização adicional de espaços pertencentes à Igreja Católica e à Assembleia de Deus para funcionamento de salas de aula e auditório. Vale ressaltar que, a Secretaria de Educação do Estado terá que custear as despesas de água e energia decorrentes dessa utilização, a Escola Municipal Geone Silva Ferreira possui 20 salas de aula, cozinha e refeitório, compartilhados com a escola estadual, ainda assim esses espaços não são suficientes para suprir a demanda, ainda com necessidade de utilizar os espaços da Igreja Católica e Assembleia de Deus, o que revela a gravidade da situação, exigindo medidas adicionais para garantir um ambiente educacional adequado para os alunos, conforme id. 0046835575.

7.3. Além disso, tem a questão do armazenamento dos mobiliários pertencentes ao patrimônio da EEEFM Felipe Camarão, para o qual **não há espaço disponível** nos locais já mencionados. Dessa feita, torna-se imprescindível a solução III - **Solução III - Locação de imóvel (galpão)** que possa abrigar adequadamente os bens móveis, garantindo sua preservação e facilitando o acesso quando necessário.

7.4. Mediante a situação, foi encaminhado um Despacho ao setor COINFRA, para conhecimento, avaliação técnica e demais providências, conforme id. (0047358619), em resposta como sugestão técnica, e como suporte para elaboração do ETP e dos demais procedimentos estabelecidos para ação em questão, que o galpão e/ou espaço destinado para armazenagem dos mobiliários tenha medidas aproximadas de 150m² a 210m².

7.5. Tendo em vista as dificuldades enfrentadas no município de **São Felipe d'Oeste**, com população estimada em 5.258 (cinco mil, duzentos e cinquenta e oito) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2022), espera-se encontrar alternativas de **locação tradicional**, 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.

7.6. A Constituição Federal de 1988 delinea princípios cruciais para a educação, assegurando-a como um direito universal no artigo 205 e estipulando a colaboração entre os diferentes níveis governamentais (União, estados e municípios) na sua promoção (artigo 211). Assim, se a cessão de espaço por parte de um órgão público estiver ligada à promoção da educação, isso pode ser respaldado pelos princípios constitucionais. Ademais, a Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF) estabelece diretrizes para uma gestão fiscal responsável por parte dos entes federativos. Com base nessas considerações, **esta equipe de planejamento sugere à Administração a locação de imóvel, tipo galpão para armazenamento dos mobiliários, bem como, a elaboração Termo de Cooperação**. Visto que, representa um instrumento jurídico formal entre órgãos e entidades da Administração Pública, assim como entre essas instituições e entidades sem fins lucrativos.

7.7. Embora o disposto no inciso V, do art. 74, Lei 14.133/21 permite a contratação direta sem licitação;

7.8. 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

7.9. Decreto Estadual 28.874, de Art. 170. A aquisição ou locação de imóveis por parte do Estado deve se dar mediante prévia licitação, salvo se a hipótese caracterizar inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 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.

7.10. Conforme o Artigo 1º, § 1º, Inciso II do Decreto Nº 26.165, datado de 24 de junho de 2021, que regulamenta as transferências de recursos da Administração Direta e Indireta do Poder Executivo do Estado de Rondônia e revoga o Decreto nº 18.221, de 17 de setembro de 2013, estabelecem-se as seguintes definições:

II - termo de cooperação: instrumento pelo qual é ajustada a transferência de crédito, bens ou serviços de Órgão da Administração Pública Direta, de Autarquia, de Fundação Pública ou de Empresa Estatal dependente do estado de Rondônia, para outro Poder, órgão ou entidade da mesma natureza de Rondônia;

7.11. Sugere-se prévio chamamento público para prospecção do 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, 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.

7.12. Art. 10, Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022; 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

7.13. 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:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

7.14. Neste contexto, fica evidente o esforço conjunto da Secretaria Estadual de Educação, da Prefeitura de São Felipe D'Oeste e das entidades religiosas envolvidas para encontrar soluções eficazes que garantam acesso à educação presencial e de qualidade para os alunos da EEEFM Felipe Camarão. Diante das considerações feitas, torna-se essencial a contratação de um espaço adequado para armazenar os móveis do patrimônio da EEEFM Felipe Camarão, proporcionando segurança e conservação.

7.15. Do exposto, **justifica-se** a contratação do serviço de locação de imóvel, tipo galpão, visto que é o meio mais adequado para atingirmos a meta desejada, visa resolver problemas de armazenamento inadequado e deterioração dos móveis, proporcionando benefícios à comunidade local. É crucial garantir que essa locação siga os procedimentos legais e regulamentares, promovendo transparência e eficiência na gestão dos recursos públicos. A viabilidade desse processo contribui para o desenvolvimento promovido pela Secretaria de Educação de Rondônia. Devido à escassez de imóveis adequados na região, será realizado um chamamento público. Assim, essa iniciativa não só colabora para uma sociedade pacífica e democrática, mas também para o interesse público.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

8.1. A quantidade indicada neste dispositivo foi avaliada para suprir as demandas da **EEEFM Felipe Camarão no município de São Felipe**, garantindo a acomodação adequada dos mobiliários pertencente ao patrimônio público da EEEFM Felipe Camarão, zelando ainda pelo princípio da economicidade, segue quadro com as descrições a ser considerada, para a devida elaboração de instrumento, atendendo às seguintes características:

ITEM	CÓDIGO (GRUPO / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	721/4316	Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis de patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, medida mínima 150m²	Mês	12

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público e será informado em adendo ou Termo de Referência elaborado posterior a esse documento.

9.2. Recomenda-se também que o imóvel seja submetido à avaliação da Secretaria de Estado da Educação SEDUC-RO, atestando o valor de mercado do imóvel.

10. JUSTIFICATIVA DE PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

10.1. O parcelamento da solução não é recomendável do ponto de vista da eficiência técnica, em razão das características do objeto, considerando que o serviço de locação permanecerá sob a gestão de um único contratado, por ser item indivisível, num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade e a garantia dos resultados, recomendamos que a contratação não seja parcelada, por não ser vantajoso para a administração pública.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL ALINHADO AOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL

12.1. 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 escolares, 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.

12.2. Tendo como embasamento o disposto no artigo 30, inciso II, bem como, no inciso IX, art. 34, do Decreto nº 28.874, de 25 de Janeiro de 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
----	---	---	----------------	------	--------	------------	------

12.3. Quanto aos recursos necessários à execução das despesas e eventual contratação de Serviço de Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis de patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, correrão por conta da dotação orçamentária consignada no orçamento da Unidade 16001- Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, previstas, conforme Informação 232 (0047896870), na Funcional Programática, Fonte de Recurso e Natureza de Despesa, conforme detalhado no quadro abaixo:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA EXECUÇÃO DA DESPESA		
FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:
12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	3.3.90.39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica ou 33.90.36 - Outros Serviços Terceiros-Pessoa Física.	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)

13. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, tipo galpão, na modalidade locação tradicional, localizado no município de São Felipe D'Oeste, para armazenamento dos mobiliários pertencente a Unidade da EEEFM Felipe Camarão pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

13.2. Proporcionar um atendimento de excelência no âmbito da Secretaria de Educação de Rondônia, pois tem como missão supervisionar o sistema de ensino, assegurando sua sustentabilidade e a oferta de educação de qualidade para a formação ética e social do cidadão, com participação democrática, garantindo a inclusão e o respeito à diversidade, visando o desenvolvimento sustentável à população do Estado de Rondônia.

13.3. Garantir a segurança dos bens da escola, protegendo-os contra danos, roubo ou deterioração, local que facilite o acesso rápido e conveniente aos móveis quando necessário.

13.4. Garantir um espaço amplo e adequado com capacidade suficiente para armazenar todos os móveis da escola de forma organizada e eficiente, atenda a todas as normas e regulamentos de segurança e preservação do patrimônio da escola.

13.5. Organizar os móveis em um único local, a gestão patrimonial da escola é simplificada, permitindo um controle mais preciso dos ativos.

13.6. Reduzimos os riscos associados ao armazenamento inadequado dos móveis, proporcionando um ambiente seguro e protegido.

13.7. Assim como, assegurar o cumprimento de metas educacionais governamentais, demonstra o compromisso da escola com a preservação do seu patrimônio, melhorando sua imagem perante a comunidade e os órgãos reguladores, o prédio estar na zona urbana do município de **São Felipe D'Oeste**, assegurando a acessibilidade aos profissionais e/gestores.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

14.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar, a ser contratado após procedimento licitatório, serão objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor designado pela Secretaria de Educação de Estado de Rondônia.

14.2. Considerar ainda 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.

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

14.4. Oficializar junto à prefeitura do município de São Felipe D'Oeste, a cedência do espaço ofertado para realocar os estudantes da EEEFM Felipe Camarão, da Rede Estadual de Ensino, localizada no município de São Felipe d'Oeste, evitando possíveis responsabilidades.

14.5. Oficializar junto as entidades religiosas á cedência do espaço;

14.6. Supervisionar, fiscalizar, atestar e conferir o objeto, em conformidade com legislação vigente podendo recusar tudo o que estiver em desacordo com as normas ou descrições contidas no Termo de Referência, Edital; elaborado posterior a este documento;

14.7. Juntar o cronograma ao processo e incluir, no mapa de riscos, os riscos da contratação fracassar, caso os ajustes não corram a tempo.

14.8. Oficializar junto as entidades religiosas à cedência do espaço da igreja católica, bem como, igreja Assembleia de Deus

14.9. Comunicação com os pais e responsáveis dos alunos, sobre a mudança temporária para o novo local, fornecendo detalhes sobre o motivo da mudança, localização do novo espaço, horários e quaisquer outras informações relevantes para garantir a colaboração e apoio da comunidade escolar.

14.10. Coordenar com a prefeitura ou outras autoridades responsáveis para garantir que o espaço cedido seja adequadamente preparado para receber os alunos, incluindo limpeza, reparos básicos e instalação de equipamentos necessários.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

15.1. Realizado uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos identificados no contexto do presente estudo de viabilidade, bem como os riscos que poderão comprometer o sucesso da execução, conforme Mapa de Risco N° 18 /2024/SEDUC-CETP (0047866910).

16. MATRIZ DE ALOCAÇÃO RISCO

16.1. Ademais, não será necessário a elaboração da Matriz de Alocação de Risco, uma vez que o objeto deste estudo não ultrapassa o valor estimado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) por exercício, conforme estabelecido pelo art. 40 do Decreto Estadual 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

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

17.1. 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, conforme estabelecido no Termo de Referência, que será elaborado posterior a este documento.

18. DIRETRIZES QUE NORTEARAM ESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

18.1. O presente estudo busca atender as exigências nas diretrizes norteadores por intermédio da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, N° 14.133, de 1° 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 N° 28.874, de 25 de janeiro de 2024, assim como, nos termos da Instrução Normativa SEGES N° 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.

18.2. Em obediência aos princípios do Art. 5º, Lei 14.133/21.

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).

18.3. Apresentando-se também, acompanhado do DECRETO N° 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.

18.4. 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 N° 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 N° 8.245, de 18 de outubro de 1991, Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

IV - Lei N° 5.092, de 24 de agosto de 2021, dispõe sobre a gestão patrimonial mobiliária e imobiliária, institui normas para alienação de bens públicos pertencentes ao Estado de Rondônia e revoga a Lei nº 2.734, de 27 de abril de 2012.

V - Lei N.º 5.733 de 09 de janeiro de 2024, Lei Orçamentária Anual 2024, qual executará as prioridades contidas no PPA e as metas que deverão ser atingidas;

VI - Lei N° 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;

VII - Lei N° 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 N° 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 Estadual N°. 21.675/2017, Regulamenta o Tratamento Favorecido, Diferenciado e Simplificado para as Microempresas -ME, Empresas de Pequeno Porte – EPP, agricultores familiares, produtores rurais pessoa física, Microempreendedores Individuais – MEI e sociedades cooperativas de consumo nas contratações públicas de bens, serviços e obras no âmbito da Administração Pública Estadual.

- XI - 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;
- XII - Instrução Normativa SEGES /ME Nº 65, de 7 de julho de 2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para 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 05, 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 - [Estudo de cores – Seduc](#), que estabelece as cores para o ambiente de aprendizagem e para cada uma de suas alocações;
- XVII - [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;
- XVIII - ABNT NBR 9077:2001 – Saídas de emergência em edifícios;
- XIX - ABNT NBR 5419:2001 – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas;
- XX - ABNT NBR 15215:2003 – Iluminação natural;
- XXI - ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;
- XXII - ABNT NBR 9050:2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- XXIII - ABNT NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais;

19. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

19.1. Considerando todo o exposto, e ainda com base em todo o exposto neste estudo técnico preliminar, a Comissão Especial de Membros Natos e Colaboradores se posiciona pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**, evidência a solução descrita no subitem 7.4, ou seja, **solução II - Cedência de imóvel pertencente ao patrimônio do município de São Felipe D'Oeste, bem como, solução subitem 7.6, Solução III - Locação de imóvel, .**

19.2. Isto posto, não há necessidade de locação de imóveis para alocar os alunos da EEEFM Felipe Camarão, eliminando, desse modo, a necessidade de recorrer à solução inicialmente proposta. A cedência do espaço na unidade escolar do município traz alternativa sólida, oferecendo uma solução prática e eficaz para a comunidade estudantil. Essa abordagem não só atende aos requisitos técnicos, mas também reafirma os princípios da eficiência, economicidade, da legalidade, e interesse público.

19.3. Diante do exposto, esta equipe de planejamento reitera à **Administração** a sugestão de **elaboração do Termo de Cooperação** entre os entes, bem como a **Locação de um imóvel, tipo galpão para armazenamento dos mobiliários.**

Porto Velho, data e hora do sistema.



Documento assinado eletronicamente por **IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA**, Técnico(a), em 19/04/2024, às 12:04, 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 **Eliane Cristina Faria**, Coordenador(a), em 19/04/2024, às 12:29, 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 **Salomao Ayton do Nascimento**, Coordenador(a), em 19/04/2024, às 13:35, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Wanderlei Ferreira Leite**, Coordenador(a), em 19/04/2024, às 13:39, 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 **Sabrina Teles da Silva**, Gerente, em 19/04/2024, às 14:39, 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 **maria obena da silva**, Técnico(a), em 22/04/2024, às 08:49, 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 **0045086322** e o código CRC **EE3C8F5E**.



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

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO I
TERMO DE CONTRATO
PROCESSO Nº 0029.072944/2023-65

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

O Governo do Estado de Rondônia, por intermédio da Secretaria de Estado da Educação, inscrita no CNPJ: 04.564.530/0001-13, situada na Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01, neste ato representado pela Senhora Secretária de Estado da Educação, brasileira, portadora do CPF n.º, no uso de suas atribuições que lhe confere a Portaria Nº, publicada em no D.O.U, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado a empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º, sediada no município de, na Rua/Av., doravante designada LOCADORA, neste ato representado pelo Sr(a), carteira de identidade n.º, expedida pelo(a) e CPF n.º, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 0029.072944/2023-65 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991; da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2023, e Decreto Estadual nº 28.874 de 25 de janeiro de 2024, 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 São Felipe D'Oeste - RO, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Felipe D'Oeste - RO, para sediar as instalações da **DEPÓSITO DA ESCOLA FELIPE CAMARÕES, DE SÃO FELIPE D'OESTE/RO.**

1.2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS E QUANTIDADES

Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis e equipamentos, para atender as necessidade da Escola Felipe Camarão, localizada em São Felipe d'Oeste - RO, contendo as descrições abaixo:					
ITEM	CÓDIGO (GRUPO / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (M²)	UNIDADE MEDID
1	721/4316	Estrutura em alvenaria, tipo galpão, fechado com dimensões mínimas de 150,00m² de área interna útil	01	150,00	Mês
TOTAL ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA EM m²				150,00	

1.2.1. Além dos requisitos mínimos descritos anteriormente, é desejável que o imóvel atenda às seguintes condições adicionais:

- O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estrutura de galpão, localizado na área urbana do município de São Felipe do Oeste, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, ambiente arejado.
- Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular);
- Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação;
- Local não sujeito a alagamento;
- Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme **Estudo de cores - Seduc**;
- 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;
- Disponer de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de conexão de rede;
- Possuir rede elétrica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer e demais equipamentos;
- Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.

j) O imóvel deverá estar situado em uma área classificada como urbana, **localizada no município de São Felipe d' Oeste**, estado de Rondônia, visando evitar impactos adversos.

k) A vigência contratual será de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, da forma de prestação dos serviços 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.

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

2.1. O presente Termo de Contrato, decorre do Processo nº **0029.072944/2023-65**, sendo autorizado conforme Autorização (0050783500), fundamentado na Lei Federal nº14.133, de 1º de abril de 2021, no Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024 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 está contratação, independentemente de transcrição:

2.3.1. O Termo de Referência;

2.3.2. O Instrumento Convocatório;

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.

3.2. Da Mapa de Risco 18: (0047866910)

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;

4.1.11. 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;

4.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

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 contrafogo;

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

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

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

4.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, obras e aquisição de bens reversíveis 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 ao 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 ao 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.

4.2.15. Não realizar qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

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

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

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1 Liquidação

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

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

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

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

7.1.1.3.1. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

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

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

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

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

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

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

7.2. Prazo de pagamento

7.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 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.

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

$$I = (TX/100)$$

365

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

Onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma do artigo 173 do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

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 e art 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024, 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. Findo o prazo máximo contratual, caso a Administração pretenda continuar no imóvel, fica facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, nos termos do§§ 1º e 2º, art. 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

8.8. No caso de prorrogação todos os documentos deverão ser atualizados, nos termos do art. 174, caput, do Decreto nº 28.874/2024.

8.9. O contrato de locação poderá ser encerrado ao término do prazo exarado no instrumento de contrato ou por rescisão, na forma estabelecida pelo art. 175, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

8.10. 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.

8.11. 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 serão fixos e irredutíveis no prazo de 1 (um) ano, sendo majorado por meio da seguinte condição:

9.1.1. Contado da assinatura do contrato, conforme disposto no inciso II, § 2º, do art. 172 do Decreto Estadual n. 28.874/2024, caso o Termo de Contrato tenha como fundamento o art. 74, V, da Lei 14.133/2021, oriundo de inexigibilidade.

9.1.2. Em contrato como eixo, o § 7º, art. 25 e § 3º art. 92, da Lei n. 14.133/2021, decorrente de certame licitatório, o reajuste de preços será consignado com data-base vinculada à data do orçamento estimado.

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, e devidamente apurado por laudo técnico prévio à concessão do reajustamento, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, considerando uma das hipóteses, aplicável ao contrato, contida no item anterior, 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.

9.6. O contratante decidirá sobre o pedido de repactuação de preços em até 60 (sessenta) dias contado da data do fornecimento, pelo contratado, da documentação comprobatória da variação dos custos a serem repactuados. (art. 162 do Decreto Estadual nº 28.874/2024).

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Os recursos necessários à execução da contratação, 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 232 id.(0047896870):

Função Programática	Natureza da Despesa	Fonte
12.122.1015.2087 - Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade	33.90.39 - 10 - Locação de Imóvel	1.500.0.01001 - Recursos : impostos (En
	33.90.36 - 16 - Locação de Imóveis, Inclusive seus encargos e tributos	1.500.0.01001 - Recursos : impostos (En

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.

11.6. Preposto

11.6.1. 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.

11.6.2. 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.

11.7. Fiscalização

11.7.1. 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).

11.8. Fiscalização Técnica

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

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

11.8.3. O fiscal técnico do contrato 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, IV).

11.8.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

11.8.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual;

11.8.6. O fiscal técnico do contrato 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, V).

11.8.7. O fiscal técnico do contrato 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, V).

11.8.8. Durante a execução do objeto, fase do recebimento provisório, o fiscal técnico designado deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à contratada a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

11.8.9. O fiscal técnico do contrato deverá apresentar ao preposto da contratada a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.

11.8.10. O preposto deverá apor assinatura no documento, tomando ciência da avaliação realizada.

11.8.11. A contratada poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

11.8.12. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à contratada de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

11.8.13. É vedada a atribuição à contratada da avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços por ela realizada.

11.8.14. O fiscal técnico poderá realizar a avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir o desempenho e qualidade da prestação dos serviços.

11.8.15. A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos na Lei n. 14.133/2021. (IN05/17 - art. 62)

11.8.16. A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso. (art. 47, §2º, IN05/2017)

11.8.17. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

11.8.18. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

11.8.19. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, o fiscal técnico do contrato deverá 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 no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

11.9. Fiscalização Setorial

11.9.1. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, caberá ao fiscal setorial do contrato e nos seus impedimentos legais, ao seu substituto, exercer as atribuições de que tratam a fiscalização Técnica e Administrativa, retro descritas.

11.10. Gestor do Contrato

11.10.1. O gestor do contrato 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, III);

11.10.2. O gestor do contrato deverá realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XVI);

11.10.3. O gestor do contrato deverá receber os pedidos de reajuste, repactuação e revisão de contratos, devendo emitir parecer quanto ao cabimento (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XVII).

11.10.4. O gestor do contrato registrar as informações necessárias nos sistemas informatizados utilizados pelo Poder Executivo do Estado de Rondônia, inclusive inserindo os dados referentes aos contratos administrativos no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, e mantê-los atualizados (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XII).

11.10.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XV).

11.10.6. O gestor do contrato emitirá relatórios circunstanciados e conclusivos quanto à adequação dos serviços prestados de forma a demonstrar a vantajosidade técnica da manutenção da avença, documento condicionante à prorrogação do contrato.

11.10.7. O gestor do contrato deverá elaborar 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, XIV).

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

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

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

12.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) meses 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;
- j1) 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 PUBLICAÇÃO.

15.1. 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.

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

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA GARANTIA E DA SUBCONTRATAÇÃO.

16.1. 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 item 5.6. do Termo de Referência (0054685490).

16.2. É vedada a subcontratação, cessão e/ou transferência total ou parcial do objeto deste Termo de Referência, do item 5.5 e seguintes, do Termo de Referência.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

17.1. 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.

17.2. 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.

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

17.4. 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.

17.5. 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.

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

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

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

17.9. 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.

17.10. 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.

17.10.1. 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.

17.10.2. 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.

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

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, na Lei 14.133/2021 e Decreto Estadual nº 28.874/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

19. CLÁUSULA NONA - DAS VEDAÇÕES

19.1. É vedado ao **LOCADOR**:

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

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

20. CLÁUSULA VIGÉZIMA - DO FORO

20.1. 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



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

MAPA DE RISCO

CONSIDERANDO, o Decreto nº. 23.277, de 16 de outubro de 2018 em seu artigo 2º inciso V que trata do Órgão Central de Controle na qualidade de segunda linha de defesa constituída pelas funções de supervisão, monitoramento e **assessoramento quanto a aspectos relacionados aos riscos** e controles internos da gestão do órgão ou entidade.

CONSIDERANDO, a Portaria nº 217 de 08 de dezembro de 2021, que estabelece a metodologia de gestão de risco no âmbito do Poder Executivo Estadual;

CONSIDERANDO, a Portaria 11 (0044862438), e Portaria 1848(0045941861) publicada no Diário Oficial do Estado de Rondônia nº 29 de 16 de fevereiro de 2024, que designa Comissão para realizar estudos preliminares de viabilidade técnica e econômica relacionados à futura e eventual Contratação de Serviços de Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis pertencente ao patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste.

1. REFERÊNCIA

Estudo Técnico Preliminar 2 (0045086322) da Comissão de Estudos Técnicos Preliminares que tem como objeto a viabilidade técnica e econômica à Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis pertencente ao patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste.

2. DA CONTEXTUALIZAÇÃO

A Comissão de Estudo Técnico Preliminar conduziu um minucioso levantamento das questões pertinentes, visando identificar a realidade operacional e técnica na futura e eventual Contratação de Serviços de Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis pertencente ao patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no **Documento de Formalização de Demanda - DFD 10 (0044674521)**.

O objetivo é consolidar um relatório abrangente que será apresentado à Alta Gestão, trazendo consigo soluções concretas e estratégicas.

Além disso, é relevante mencionar que o Decreto nº 23.277, de 16 de outubro de 2018, delinea claramente a Primeira Linha de Defesa, composta pelos controles internos da gestão, formados pelo conjunto de regras, procedimentos, diretrizes, protocolos, rotinas de sistemas informatizados, conferências e trâmites de documentos e informações, entre outros.

Esta estrutura contribui significativamente para a eficácia dos processos e a garantia da conformidade com as diretrizes estabelecidas.

3. DA METODOLOGIA UTILIZADA

Para atender a presente demanda, bem como subsidiar a Secretaria de Estado da Educação - SEDUC em sua tomada de decisão, será utilizada a metodologia de consultoria da CGE/RO, disposta na Portaria nº 217 de 08 de dezembro de 2021, que está em consonância com o disposto na Instrução Normativa nº 05, de 25 de maio de 2017.

Para elaboração deste mapa de risco, é importante noticiar o significado de alguns conceitos que serão adotados:

Risco é o desvio em relação aos objetivos esperados, podendo ser de natureza positiva, negativa ou englobar ambos, abordando oportunidades e ameaças. A consequência é o desfecho de um evento de risco sobre os objetivos do processo. A Avaliação de Risco, por sua vez, constitui o processo de identificação e análise dos riscos pertinentes que influenciam a realização dos objetivos da organização, delineando a resposta apropriada a cada risco. Este procedimento compreende diversas etapas:

Identificação de Riscos: engloba a busca, identificação e descrição de riscos, incluindo a identificação de suas fontes, causas e possíveis consequências. Este processo pode envolver dados históricos, análises teóricas, insights de especialistas e partes interessadas;

Análise de Riscos: implica na compreensão das causas e consequências imediatas, incorporando uma consideração detalhada das incertezas, fontes de risco, cenários, bem como dos controles e sua eficácia;

Classificação de Níveis de Risco: estabelece o nível de risco operacional através do produto da avaliação de impacto pela avaliação de probabilidade, conforme definido pelos parâmetros estabelecidos;

Tratamento de Riscos: abrange qualquer medida adotada para gerenciar o risco, que pode incluir a decisão de evitar o risco iniciando ou descontinuando atividades relacionadas a ele; mitigar o risco ao reduzir sua probabilidade de ocorrência e/ou suas consequências (impacto); compartilhar o risco com terceiros; ou aceitar o risco através de uma escolha consciente e justificada."

Assim, serão então analisado os riscos inerentes a objeto Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis pertencente ao patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, para atender as necessidades da Secretaria de Educação no estado de Rondônia.

4. DO OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO DO SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

O objetivo se verifica a partir da necessidade de , por um período de 12(doze) meses. Busca-se garantir um espaço amplo e adequado com capacidade suficiente para armazenar todos os móveis da escola de forma organizada e eficiente, atenda a todas as normas e regulamentos de segurança e preservação do patrimônio escolar, por meio da locação de um imóvel que ofereça estrutura física adequada, reduzimos os riscos associados ao armazenamento inadequado dos móveis. Essa medida também atende às recomendações do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia (TCE-RO) e do Ministério Público de Contas, visando à qualidade das instalações escolares e à continuidade do ensino presencial.

5. DA AVALIAÇÃO DE RISCOS NA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Após a análise documental, tornou-se evidente (conforme ilustrado no quadro abaixo) a identificação de riscos que demandam a atenção e avaliação da alta Administração da SEDUC. Estas ocorrências requerem a devida consideração para a implementação de medidas que visem evitar, mitigar, transferir ou compartilhar tais adversidades.

Neste contexto, à luz das disposições contidas na Portaria nº 217 de 8 de dezembro de 2021, nos artigos 15, inciso I, 16, incisos I a III, e 22, inciso IV, bem como nas tabelas anexas (que abrangem a escala de probabilidades, consequências e níveis de riscos), procederemos com a análise pormenorizada nos parágrafos subsequentes.

Nesse íterim, e seguindo essa linha de raciocínio, a análise do processo de contratação foi conduzida levando em consideração os riscos e possíveis irregularidades mais significativos. Foram identificados os riscos com maior probabilidade e impacto, e propostas medidas que a Alta Administração pode implementar para gerenciar essas situações. Ademais, foram destacados outros riscos que também requerem atenção, juntamente com as medidas correspondentes para o seu tratamento.

Nesse sentido, foram identificados riscos que foram avaliados segundo a perspectiva da probabilidade de ocorrência e dos danos potenciais relacionados a cada risco identificado na matriz relacionada à contratação.

Ademais, **insta esclarecer que os riscos, probabilidade / consequências, nível de riscos e ações sugeridas, foram validados de forma consensual entre a equipe da Comissão de Estudo Técnico Preliminar**, que constituiu o ponto focal na Secretaria para tratar os assuntos que são objeto deste Mapa de risco.

6. QUANTO À AVALIAÇÃO GERAL DOS PRINCIPAIS RISCOS E/OU IMPROPRIEDADES IDENTIFICADAS PARA FINS DE CONTRATAÇÃO DO SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, TIPO GALPÃO PARA ATENDER DEMANDA DE UNIDADE ESCOLAR

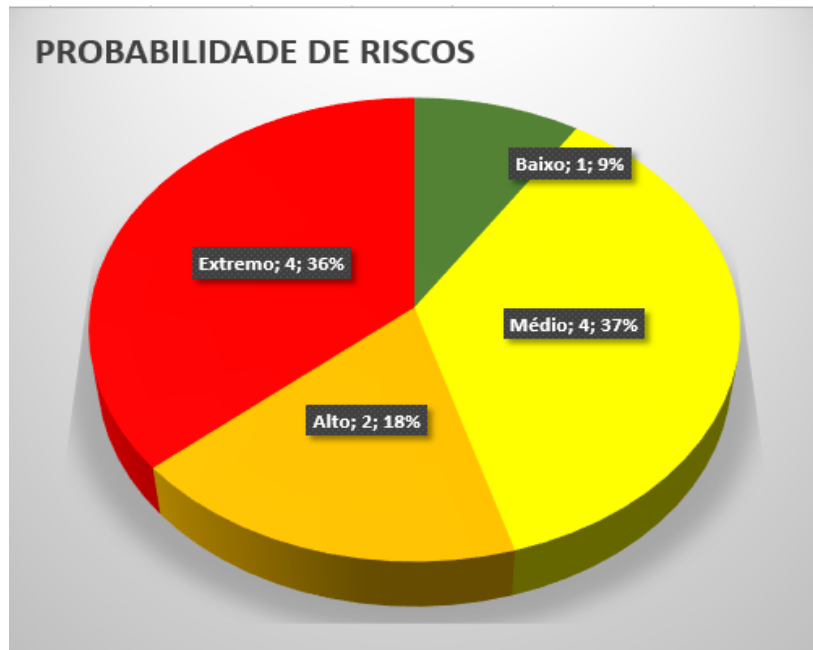
Do quantitativo de 11 (onze) riscos identificados, têm-se, de acordo com o nível de risco estabelecido, 4 (quatro) considerados médios, 2 (dois) considerados alto, e 4 (quatro) considerados extremos, conforme tabela 1 e gráfico 1 abaixo que seguem:

Tabela 1

NÍVEL DE RISCO	NÚMERO DE RISCOS	PERCENTUAL
Baixo	1	9%
Médio	4	36%
Alto	2	18%
Extremo	4	36%
TOTAL	11	100%

Gráfico 1

PROBABILIDADE DE RISCOS



7. DA SÍNTESE

Ressalta-se que a classificação segundo o nível de risco acima identificado reflete a percepção da Comissão de Estudo Técnico Preliminar a partir das pesquisas, históricos, dados da instituição levantados e não sinalizado como estancado ou definitivo, cabendo ao gestor a avaliação dos pontos para decidir quanto à aplicação das ações sugeridas ou a adoção de outras que julgar cabíveis.

A ideia é dar suporte à Gestão para - assim querendo - possam adotar as contribuições abaixo noticiadas.

Em um primeiro momento, é importante salientar que as ações propostas não se restringem exclusivamente às medidas tomadas no momento da aquisição ou contratação. Isso se baseia na consideração de que a administração tem a liberdade de implementar ações complementares durante a fase de planejamento, execução do serviço ou monitoramento, caso isso resulte em respostas mais efetivas aos riscos identificados.

8. DAS AÇÕES SUGERIDAS NA GESTÃO DE RISCOS

A análise detalhada dos riscos associados à Locação de imóvel tipo galpão para armazenar os bens móveis pertencente ao patrimônio da Escola Felipe Camarão, localizado no município de São Felipe d'Oeste, é apresentada na tabela abaixo, juntamente com as respectivas probabilidades de ocorrência, consequências, níveis de risco e ações sugeridas para mitigar esses riscos. Da análise procedida, 11 (onze) riscos identificados, têm-se, de acordo com o nível de risco estabelecido, 01 (um) considerado baixo, 04 (quatro) considerados médios, 02 (dois) considerados altos, e 4 (quatro) considerados extremos.

CAUSAS	RISCOS	PROBABILIDADES	CONSEQUÊNCIAS	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES SUGERIDAS
Procedimento litatório	Resultar em deserto	Eventual	Muito relevante	Extremo	Planejar as reformas de modo que as aulas não sejam interrompidas, utilizando as reformas por blocos e buscar disponibilidade com a prefeitura.
Inexibibilidade de licitação	Rejeição na contratação por conflito de interesse	Raríssima	Relevante	Baixo	Fazer uma justificativa clara e bem documentada para essa decisão, após uma análise completa dos possíveis fornecedores e imóveis, garantindo que os termos do contrato sejam justos e favoráveis para a administração pública.
Falta de segurança do imóvel, muros e demais condições para armazenar os móveis	Insegurança	Rara	Muito relevante	Alto	Realizar vistoria dos imóveis para identificar e corrigir qualquer problema de segurança ou manutenção que possa representar riscos
Procedimento de locação	Desentendimento com locador quanto as reformas a serem realizadas ao deixar o imóvel	Rara	Relevante	Médio	Iniciar processo licitatório com antecedência, no caso de pendência na documentação exigida, haja tempo hábil para saneamento e apresentação dos documentos exigidos.
Baixa concorrência	Sobrepreços de contratação	Frequente	Pouco relevante	Alto	Realiza uma pesquisa de mercado para servir parâmetro
Poucas opções de imóveis disponíveis no mercado.	Disponibilidade do Imóvel	Eventual	Muito relevante	Extremo	Iniciar o processo de busca por imóveis com antecedência; estabelecer critérios claros de seleção.
Ofertas de aluguel acima do orçamento previsto.	Preço Elevado	Eventual	Relevante	Extremo	Realizar uma análise de mercado para determinar preços justos; negociar termos de locação favoráveis.
Falta de alinhamento entre as necessidades de armazenamento e as características do imóvel.	Inadequação do Imóvel	Rara	Relevante	Médio	Realizar inspeções detalhadas dos imóveis considerados; garantir que o imóvel escolhido atenda a todas as necessidades.
Proprietário retirando o imóvel do mercado após o início das negociações.	Desistência do Proprietário	Raríssima	Relevante	Médio	Formalizar rapidamente o contrato de locação após a seleção do imóvel; incluir cláusulas que minimizem o risco de desistência do proprietário.
Falta de segurança ou condições inadequadas no imóvel.	Danos aos Bens Armazenados	Eventual	Muito relevante	Extremo	Verificar as medidas de segurança do imóvel; contratar seguro adequado para cobrir possíveis danos.
Proprietário não realizando a manutenção adequada do imóvel durante o período de locação.	Falta de Manutenção do Imóvel	Rara	Relevante	Médio	Incluir disposições específicas no contrato que exijam a manutenção regular do imóvel pelo proprietário; realizar inspeções periódicas.

Quanto aos riscos baixos, médios e altos, constituem um total de 7 (sete), a princípio, não careceriam de urgência no tratamento, mas requerem atenção e melhoria na aplicação de boas práticas e medidas a serem adotadas.

A partir das medidas propostas, almeja-se enriquecer as iniciativas do Governo do Estado. Isso implica em colaborar ativamente para a redução dos riscos, aprimorar os mecanismos de governança e implementar as melhores práticas em operações, gestão de riscos e controles internos dentro da esfera da SEDUC, especialmente no que tange aos processos de contratação. Isso, por sua vez, visa oferecer suporte à Alta Gestão no processo decisório.

9. DA CONCLUSÃO

O presente documento encontra-se em total consonância com a Portaria nº 217/2021, CGE/RO, que estabelece a metodologia de gestão de risco no âmbito do Poder Executivo Estadual, o que nos permite destacar que a Matriz de Riscos apresentada não visa apontar irregularidades nos processos, mas sim identificar possíveis eventos que possam afetar o alcance dos objetivos do processo. Ademais, propõe ações para mitigar esses riscos, cabendo à gestão avaliar a viabilidade e pertinência de sua implementação.

O foco deste trabalho foi direcionado para a identificação dos principais riscos relacionados à contratação futura de serviços de locação de imóvel. Foram minuciosamente identificados e analisados os riscos, com especial atenção ao saneamento daqueles riscos classificados como de alto e extremo grau, sendo recomendado a apresentação de justificativas e esclarecimentos relevantes caso não sejam adotadas medidas mitigadoras, para evitar possíveis questionamentos de órgãos de controle externo.

Para os riscos classificados como de baixo ou médio impacto, ressalta-se a importância de adotar as melhores práticas disponíveis, mesmo não existindo urgência no tratamento.

Importa destacar, como anteriormente mencionado, que as informações aqui apresentadas têm o intuito de orientar a atuação do gestor público. No entanto, cabe à autoridade responsável tomar a decisão que julgar mais apropriada para atender ao interesse público. Ademais, as orientações e sugestões fornecidas não abrangem todas as possibilidades de identificação de riscos e questões relevantes no processo operacional em questão. É atribuição da unidade e dos gestores das áreas envolvidas adotar uma abordagem contínua para identificá-los, bem como avaliar eventuais fragilidades no processo. Além disso, devem implementar as medidas necessárias, como controles internos eficazes, tanto para corrigir possíveis irregularidades e/ou inadequações, quanto para atuar preventivamente no desenvolvimento de políticas e procedimentos internos, assegurando a conformidade com a legislação, as metas e os objetivos estabelecidos.

Elaborado por:

MARIA OBENA DA SILVA

Membra da Comissão do Estudo Técnico Preliminar

ANEXO ÚNICO

Escala de probabilidades, consequências e níveis de riscos

Escala de Probabilidade:

Frequência	Significado	Expressão
Raríssima	Evento extraordinário para os padrões conhecidos da gestão e operação do processo de contratação. Embora possa assumir dimensão estratégica para a manutenção do processo, não há histórico disponível para sua ocorrência.	0,10
Rara	Evento casual, inesperado. Muito embora raro, há histórico de ocorrência conhecido por parte dos gestores e operadores do processo de contratação.	0,35
Eventual	Evento usual, corriqueiro. Devido à sua ocorrência habitual, seu histórico é amplamente conhecido por parte dos gestores e operadores do processo de contratação.	0,70
Frequente	Evento se reproduz muitas vezes, se repete seguidamente, de maneira assídua, numerosa e não raro de modo acelerado. Interfere de modo claro no ritmo das atividades, sendo evidente, mesmo para os que conhecem pouco o processo de contratação.	1,00

Escala de Consequências:

Impacto	Significado	Expressão
Irrelevante	Degradação na operação do processo de contratação, porém causando impactos mínimos para o órgão/entidade (em termos financeiros, danos à imagem, afetação da qualidade do processo de contratação).	10
Pouco relevante	Degradação na operação do processo de contratação, causando pequenos impactos no órgão/entidade.	20
Relevante	Interrupção do processo de contratação, causando impactos significativos para o órgão e entidade, porém passível de recuperação	50

Muito relevante	Interrupção do processo, causando impactos irreversíveis para o órgão/entidade.	100
------------------------	---	-----

Nível de Risco: Probabilidade X Consequências

Consequência	Avaliação do Risco			
	Muito Relevante	Médio	Alto	Extremo
Relevante	Baixo	Médio	Alto	Extremo
Pouco relevante	Insignificante	Baixo	Médio	Alto
Irrelevante	Insignificante	Insignificante	Baixo	Médio
	Raríssima	Rara	Eventual	Frequente
	Probabilidade			



Documento assinado eletronicamente por **maria obena da silva, Técnico(a)**, em 19/04/2024, às 11:41, 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 **0047866910** e o código CRC **1AB2DA04**.

Edital de Chamamento Público nº 40/2024

Última atualização 11/12/2024

Local: Porto Velho/RO **Órgão:** RONDONIA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

Unidade compradora: 926960 - SECRETARIA ESTADUAL DE EDUCACAO RONDONIA

Modalidade da contratação: Credenciamento **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 79, I

Tipo: Edital de Chamamento Público **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Data de divulgação no PNCP: 11/12/2024 **Situação:** Divulgada no PNCP

Data de início de recebimento de propostas: 12/12/2024 08:30 (horário de Brasília)

Data fim de recebimento de propostas: 26/12/2024 13:30 (horário de Brasília)

Id contratação PNCP: 04564530000113-1-000045/2024 **Fonte:** Compras.gov.br

Objeto:

Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, tipo GALPÃO, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de São Felipe-RO, para sediar DEPÓSITO, para guarda de bens móveis e equipamentos da Escola Felipe Camarões, pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento

Informação complementar:

Divulgação em atendimento ao art. 13. da IN 103/2022 - Prospecção do Mercado Imobiliário para locação de imóvel não residencial, para identificação do quantitativo de propostas a ser apresentadas e eventual definição do tipo de contratação podendo ser por Inexigibilidade ou por meio de Processo Licitatório ordinário - O valor de referência (R\$-1.500,00 (um mil e quinhentos reais), é figurativo e serve para preenchimento do módulo eletrônico devendo ser analisado pela comissão de avaliação o valor definido na proposta do interessado (a), conforme laudo de avaliação da SEPAT/RO..

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R\$ 1.500,00

Itens

Arquivos

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total estimado
1	Locação de Imóvel Locação de Imóvel	1	R\$ 1.500,00	R\$ 1.500,00

Exibir:

1-1 de 1 itens

Página:

< >

< Voltar



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o site eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correteza das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

☎ [0800 978 9001](tel:08009789001)

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.