



RONDÔNIA
★
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria de Estado da Educação - SEDUC
Gerência de Contratações de Serviços - SEDUC-GCS

AVISO

AVISO DE PUBLICAÇÃO N° 3328

CHAMAMENTO PÚBLICO N°. 926960-30/2025/CECP/SEDUC/RO
PROCESSO ELETRÔNICO N° 0029.023893/2024-29

OBJETO: Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do Distrito de Extrema, município de Porto Velho-RO, para sediar **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**, 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](#).

Critério de julgamento: **Menor preço**

Limite para envio de proposta: Até às 13h30 (horário local) do dia 27/06/2025.

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 da Comissão de Chamada Pública - CECP/SEDUC/RO



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 12/06/2025, às 13:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0061180408** e o código CRC **9BE26A4E**.

Referência: Caso responda este(a) Aviso, indicar expressamente o Processo nº 0029.023893/2024-29

SEI nº 0061180408

Edital de Chamamento Público nº 30/2025

Última atualização 13/06/2025

Local: Porto Velho/RO

Órgão: RONDÔNIA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCACAO

Unidade compradora: 926960 - SECRETARIA ESTADUAL DE EDUCACAO RONDÔNIA

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

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 13/06/2025

Situação: Divulgada no PNCP

Data de início de recebimento de propostas: 16/06/2025 09:30 (horário de Brasília)

Data fim de recebimento de propostas: 27/06/2025 13:30 (horário de Brasília)

Id contratação PNCP: 04564530000113-1-000032/2025

Fonte: Compras.gov.br

Objeto:

PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do Distrito de Extrema, município de Porto Velho - RO, para sediar o CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Instrumento.

Informação complementar: Justifica-se a necessidade da Locação de imóvel com fim para funcionamento da CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO, município de Porto Velho, localizada no distrito de Extrema - Rondônia, busca-se, desta forma, o atendimento dos princípios da economicidade e eficiência, bem como, cumprir um padrão de interesse público, uma vez que a SEDUC/RO não possui imóvel disponível, com estrutura adequada ao fim proposto e que atenda às condições mínimas exigidas.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRAR\$ 2,00

- Itens
- Arquivos

- Histórico

Número

Descrição

Quantidade

Valor unitário estimado

Valor total estimado

Detalhar

1

Locação de imóvel Locação de imóvel

1

R\$ 2,00

R\$ 2,00

Exibir:

5



1-1 de 1 itens

Página



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria de Estado da Educação - SEDUC
Gerência de Contratações de Serviços - SEDUC-GCS

INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 926960-30/2025/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. 926960-30/2025/CECP/SEDUC**, através do processo no sistema eletrônico nº: **0029.023893/2024-29**, cujo objeto é a **PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO**, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do Distrito de Extrema, município de Porto Velho - RO, para sediar o **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Instrumento.

PROCESSO ADMINISTRATIVO:	Nº 0029.023893/2024-29
OBJETO:	Prospecção de Mercado Imobiliário , para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município do município de Jaru - RO, para sediar a CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO , nos termos da tabela a seguir, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Instrumento.
DATA PARA O INÍCIO DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTA:	A PARTIR DO PRIMEIRO DIA ÚTIL DE SUA PUBLICAÇÃO
DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTA:	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. 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
LOCAL DE RETIRADA DO INSTRUMENTO:	Portal do Governo do Estado de Rondônia
TELEFONE DE CONTATO (VOIP)	69) 3212-8245

E-MAIL PARA CONTATO:	cecp@seduc.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 3.3.90.36.10 - 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, 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:**0029.023480/2024-44**, cujo objeto é a **PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO**, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do Distrito de Extrema, município de Porto Velho - RO, para sediar o **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/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 Jaru - RO, para sediar a **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/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 926960-30/2025/CECP/SEDUC/RO – Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município de Jaru - RO, para sediar a **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/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 926960-30/2025/CECP/SEDUC/RO – Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do município de Jaru - RO, para sediar a **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/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 consequentemente 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 Litar 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 e seus anexos

Anexo II - Modelo da Proposta de Preços

Anexo III - Termo de Vistoria

Anexo IV - Termo de Acordo

Anexo V – Mapa de Risco

Anexo VI - Estudo Técnico Preliminar

Anexo VII - Minuta do Contrato

Porto Velho-RO, 12 de novembro de 2025.

ADRIANA MARQUES RAMOS

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



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 12/06/2025, às 13:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0061166533** e o código CRC **F6F33DB3**.

Referência: Caso responda este Instrumento Convocatório, indicar expressamente o Processo nº 0029.023893/2024-29

SEI nº 0061166533



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

- 1.1. Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416)
- 1.2. Processo nº 0029.023893/2024-29

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

0.1. Comissão Especial de Estudo Técnico Preliminar designada por meio da Portaria 6074 (0048440281) de 06 de maio de 2024, composto pelos seguintes servidores:

SETOR	NOME	MATRÍCULA
Comissão do Estudo Técnico Preliminar - CETP	POLLIANE QUEIROZ RAVANI	*****596
Gerência de Planejamento de Contratações de Serviços-GPCS	AYLLA ROKXANA TRAJANO PEREIRA	*****959
Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA	EULER RENAN SALLES DO CARMO	*****769
Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Comunicação - COTIC	WANDERLEI FERREIRA LEITE	*****636
Coordenadoria Regional de Educação de Extrema - CREEXTGAB	FRANCISCO MARQUELINO SANTANA	*****972
CEEJA Nadir Aparecida Ferreira - CEEJAPNAF	ROSILENE APARECIDA PAULINO RODRIGUES	*****537

3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

3.1. O presente estudo vai ao encontro dos preceitos emanados pela Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei Nº 14.133/21, e tem como objetivo ser documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de contratações que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação. Desse modo, este identifica e analisa os cenários para o atendimento da demanda, demonstrando a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo informações necessárias para subsidiar o processo de contratação.

3.2. Este Estudo Técnico Preliminar, portanto, fundamenta-se na Nova Lei de Licitações, Lei N° 14.133/2021, bem como em demais normas aplicáveis ao objeto de estudo em questão, conforme abaixo:

3.2.1. Constituição Federal/1988;

3.2.2. [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.2.3. [Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000](#), que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências;

3.2.4. [Lei nº 3.924, de 17 de outubro de 2016](#), que dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências;

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

3.2.6. [Decreto 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, com fundamento na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

3.2.7. [Decreto nº 21425, de 29 de novembro de 2016](#), que regulamenta a Lei nº 3.924, de 17 de outubro de 2016 que “Dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências.”

3.2.8. [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 a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;

3.2.9. [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;

3.2.10. [Norma Regulamentadora N. 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;

3.2.11. [ABNT NBR 9077:2001 – Saídas de emergência em edifícios;](#)

3.2.12. [ABNT NBR 5419:2001 – Proteção de estruturas contra descargas atmosférica;](#)

3.2.13. [ABNT NBR 15215:2003 – Iluminação natural;](#)

3.2.14. [ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;](#)

3.2.15. [ABNT NBR 9050:2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;](#)

3.2.16. [ABNT NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.](#)

4. ÁREA REQUISITANTE

4.1. CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS PROFESSORA NADIR APARECIDA FERREIRA.

5. OBJETO

5.1. Locação de imóvel, para fins de instalação do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema.

6. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

6.1. A solicitação de locação se faz necessária, haja vista que a vigência Contrato nº 321/PGE-2019 (7212649)7º T.A - DE PRAZO (0037901498) do imóvel localizado na Rua Santa Inês, nº 971, Bairro São Luís, Distrito de Extrema/RO, onde está instalado atualmente o **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, se encerra em **14/08/2024**.

6.2. Considerando a Informação 66 (0047216257) e ao Despacho SEDUC-GGC (0043343491), o qual sugere abertura de um novo processo de chamamento público, visando demonstrar lisura e

transparência, nas contratações de serviços contínuos, em conformidade ao Parecer nº 716/2022/PGE-SEDUC (0030266921):

[...]

Das Sucessivas Renovações

Como disposto anteriormente, contratos em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária o regime jurídico admissível será predominantemente o do direito privado, na forma do Art. 62, § 3º, do inciso I.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

No entanto, apesar de não existir determinação expressa em lei fixando o prazo de vigências dos contratos de locação em que a Administração figure como locatária, o entendimento do Tribunal de Contas da União é de que as prorrogações sejam apreciadas caso a caso. Vejamos:

9.1.1 pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) **o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;**

9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;

(Acórdão nº 1127/2009 – Plenário, TC-002.210/2009-0, Relator: Ministro Benjamin Zymler)

Desse modo, tem-se que a Administração Pública deve assegurar que os recursos públicos sejam alocados de maneira mais eficiente possível, tendo em vista os princípios norteadores da eficiência, economicidade e da vantajosidade.

Convém transcrever os ensinamentos da doutrina sobre o tema:

"A vantagem caracteriza-se como a adequação e satisfação do interesse coletivo por via da execução do contrato. A maior vantagem possível configura-se pela conjunção de dois aspectos inter-relacionados. Um dos ângulos relaciona-se com a prestação a ser executada por parte da Administração; o outro se vincula à prestação a cargo do particular. A maior vantagem apresenta-se quando a Administração assumir o dever de realizar a prestação menos onerosa e o particular se obrigar a realizar a melhor e mais completa prestação. Configura-se, portanto, uma relação de custo-benefício. A maior vantagem corresponde à situação de menor custo e maior benefício para a Administração." (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12a Edição, Dialética, pág 63).

Dito isto, consta nos autos o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO (0019142195) realizado em 25/06/2021, e a justificativa da necessidade de continuidade na locação (0029966109/0029991393), vejamos:

Considerando que este é o **ÚNICO IMÓVEL HABILITADO E DISPONÍVEL** que atende a contento as necessidades do ARQUIVO SETORIAL DE PORTO VELHO, pois se trata de um prédio bem localizado, com abastecimento de água, rede de energia elétrica – dotada de baixa e alta tensão e iluminação pública, rede telefônica, cuja localização é privilegiada, pois se trata de uma área funcional, de fácil acesso, cuja construção é adequada para atender aos profissionais, por se tratar de imóvel com espaço físico com boa estrutura externa.

Por derradeiro, deve a Secretaria atentar-se que apesar dos contratos de locação, em que figure a Administração Pública como locatária, não se aplicar o prazo estabelecido na lei 8.666/93, garantindo assim a possibilidade de prorrogação do objeto do contrato além daquele período, tais contratos não podem ser prorrogados por tempo indeterminado.

[..]

6.3. Considerando a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

6.4. Com o fito de evitar a descontinuidade das atividades do **CEEJA Nadir Aparecida**

Ferreira, as quais são indispensáveis e por isso devem ser integralmente preservadas, é necessário locação de imóvel com estrutura física apropriada, acessível afim de evitar prejuízos aos docentes e discentes. A locação garantirá a realização das atividades Administrativas e pedagógicas do **CEEJA**, sendo área de trabalho adequada aos servidores, atendimento ao público, pais e alunos da jurisdição, além de garantir o atendimento administrativo e pedagógico.

6.5. Considerando a falta de disponibilidade de um imóvel próprio para instalação da referida unidade, conforme informado por meio do Ofício nº 1905/2024/SEPAT-COOP (0048351619), torna-se necessário buscar a locação de um imóvel adequado para atender às necessidades da escola.

6.6. Diante da importância de oferecer um ambiente organizado e acolhedor para os alunos, funcionários e demais usuários, justifica-se a abertura de um Processo Administrativo de Chamamento Público para contratar o serviço de locação do imóvel.

6.7. Assim, justifica-se plenamente a necessidade de locação de um imóvel para garantir o funcionamento adequado do **CEEJA**, pois a Secretaria Estadual de Educação do Rondônia não possui prédio com estrutura adequada ao fim proposto e que possuam as condições mínimas exigidas.

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

7.1. De acordo com as normativas estabelecidas no Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022 e Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024 e com base nos documentos referenciados nos Ofício nº 8704/2024/SEDUC-NURED (0048122050), Ofício 1905//2024/SEPAT-COOP (0048351619) e Documento de Formalização de Demanda - DFD 81 (0048109331), os requisitos para a escolha da solução devem ser minuciosos e detalhados, contemplando todos os aspectos essenciais para o pleno funcionamento adequado do **CEEJA**. A seguir, são apresentadas as características básicas que o prédio deve atender:

7.2. Características Básicas do prédio que atenda as necessidades do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**:

ITEM	AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (M ²)
1	Direção escolar	1	20
2	Secretaria Escolar	1	30
3	Sala para planejamento dos professores	1	10
4	Coordenação Pedagógica	1	10
5	Salas de aulas	5	49X5= 245
6	Laboratório	1	30
7	Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6
8	Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6
9	Banheiro feminino para uso das alunas, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10
10	Banheiro masculino para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10
11	Cozinha	1	30

12	Sala para para armazenar produtos alimentícios (dispensa)	1	10
13	Sala para para armazenar produtos de limpeza (almoxarifado)	1	30
14	Sala para deposito de livros didáticos	1	30
TOTAL			477

Fonte de dados: processo 0029.364084/2018-26,
planilha(5951125).

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

7.3.1. **Construção em Alvenaria:** O imóvel deve ser construído em alvenaria, proporcionando maior durabilidade e resistência.

7.3.2. **Localização de Fácil Acesso:** É preferível que o imóvel esteja localizado em uma área de fácil acesso, de preferência em uma área urbana com ruas asfaltadas, facilitando o deslocamento dos funcionários e do público atendido.

7.3.3. **Segurança e Privacidade:** O local deve ser circundado por muro ou outro tipo de anteparo para garantir a segurança e privacidade das instalações.

7.3.4. **Estado de Conservação e Ventilação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação e sem necessidade de reparos, com pintura nova.

7.3.5. **Prevenção Contra Incêndio:** Deve possuir um Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico de acordo com a legislação vigente, incluindo os equipamentos de combate ao incêndio instalados.

7.3.6. **Acessibilidade:** Deve estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, especialmente no que se refere às instalações sanitárias, para atender a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

7.3.7. **Abastecimento de Água e Reservatório:** Deve dispor de abastecimento de água e possuir um reservatório com capacidade mínima de 10.000 litros para garantir o fornecimento contínuo de água.

7.3.8. **Rede Elétrica e Iluminação Eficiente:** Deve possuir uma rede elétrica trifásica com capacidade para suportar equipamentos utilizados em uma unidade escolar, bem como iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo de energia.

7.3.9. **Área Externa e Coberta:** É desejável que o imóvel possua área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno.

7.3.10. **Desembaraçado de Ônus e Encargos:** Deve estar livre de quaisquer ônus ou encargos, incluindo despesas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, taxas, contribuições e impostos até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.

7.3.11. **Excelentes Condições de Acabamento:** Deve apresentar excelentes condições de acabamento em pisos, paredes internas e externas, esquadrias, fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, hidrossanitárias e revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, sem a necessidade de reparos.

7.3.12. **Viabilidade para Sistema de Climatização:** Deve possuir ou dispor de viabilidade para a instalação de um sistema de climatização, garantindo o conforto térmico dos usuários.

7.4. Essas condições adicionais visam garantir que o imóvel escolhido atenda plenamente às necessidades adequado do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, proporcionando um ambiente seguro, funcional e confortável para o desempenho de suas atividades.

7.5. Além disso, deve ainda preencher os seguintes itens adicionais:

7.5.1. Natureza do Serviço:

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

- 7.5.2. Necessidade de treinamento de pessoal:
- 7.5.2.1. Não se aplica.
- 7.5.3. Necessidade de apresentação de amostra:
- 7.5.3.1. Não se aplica.
- 7.5.4. Necessidade de transição contratual:
- 7.5.4.1. Não se aplica.
- 7.5.5. **Da Formalização da Proposta:**
- 7.5.5.1. As propostas deverão conter pelo menos:
- 7.5.5.2. Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- 7.5.5.3. Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel;
- 7.5.5.4. Os valores mensais do aluguel;
- 7.5.5.5. 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;
- 7.5.5.6. Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- 7.5.5.7. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- 7.5.5.8. Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;
- 7.5.5.9. Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.
- 7.5.6. **Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas – que deverão ser embutidas no valor final da proposta:**
- 7.5.6.1. Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;
- 7.5.6.2. Condomínio (se existir);
- 7.5.6.3. Seguro contra incêndio (se existir) e
- 7.5.6.4. Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).
- 7.5.7. **Da Habilitação da Proponente**
- 7.5.7.1. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, será realizada a elaboração do Laudo e Avaliação do Imóvel pelo setor competente, será iniciado o processo de locação de imóvel, onde deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):
- 7.5.7.1.1. **Caso LOCADOR pessoa FÍSICA:**
- RG;
 - CPF;
 - Em caso de imóvel com vários proprietários, será preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar, isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
 - No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel; e
 - Comprovante de endereço atualizado.
- 7.5.7.1.2. **Caso LOCADOR pessoa JURÍDICA:**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- b) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- d) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.
- e) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

7.5.7.1.3.

Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- a) **Pessoa Jurídica:** Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;
- b) **Pessoa Física e Jurídica:** Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;

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

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

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

7.5.7.1.7. Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa.

Documentos do IMÓVEL

- a) Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo), conforme Lei Nº. 858 de 08 de setembro de 1.999;
- d) Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;
- e) Projeto de arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-RO ou CAU-RO;
- f) Licença de Obra, expedida pela Prefeitura da cidade onde está localizada.
- g) Certidão de inteiro teor;
- h) Certidão de viabilidade, conforme Lei Nº 097, de 29 de dezembro de 1999, c/c Lei Complementar Nº 138, de 28 de outubro de 2002; e
- i) Certidão Negativa vintenária do terreno.
- j) Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa;
- k) 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

7.5.7.1.9.

Estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:

- a) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Ligar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual Nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;

- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria Geral da União – CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- d) Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.

7.5.8. 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.

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

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

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

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. No contexto do levantamento de mercado, é essencial realizar uma análise minuciosa das alternativas disponíveis e justificar tecnicamente e economicamente a escolha do tipo de solução a ser contratada, conforme estabelecido no Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, assim como no art. 34, III do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

8.2. Com base nas diretrizes dos procedimentos legais que instruem a busca por um imóvel para a instalação da unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, é crucial considerar a área urbana do município para a pesquisa de mercado e definir a melhor opção de contratação. Abaixo estão algumas soluções em análise:

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

Solução II - Locação de imóvel sem adequações;

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

Solução IV - Aquisição de imóvel;

Solução V - Locação de imóvel;

8.3. Solução I: Cedência de Imóvel pertencente ao patrimônio estado de Rondônia

A cedência de um imóvel pertencente ao patrimônio do estado de Rondônia, implicaria na utilização de um recurso público de forma permanente para uma finalidade específica. Esta solução envolve a cessão gratuita de um imóvel pertencente ao patrimônio do Estado, por um Termo de Responsabilidade de Bens Móveis. Visa atender a uma demanda específica que contribuirá para o desenvolvimento e aprimoramento dos serviços públicos essenciais em Rondônia, a secretaria pode explorar parcerias com instituições privadas ou organizações da sociedade civil para obtenção de espaços adequados, essa abordagem pode proporcionar uma solução mais ágil e flexível, além de permitir o

aproveitamento de recursos e infraestrutura já existentes.

Flexibilidade Administrativa a utilização de um imóvel estadual mediante cedência poderia gerar limitações administrativas no que diz respeito à manutenção, adaptação e expansão do espaço conforme as necessidades do centro educacional. A burocracia envolvida na gestão de um imóvel cedido poderia prejudicar a agilidade e eficiência das ações da SEDUC.

Garantia de continuidade a cedência de um imóvel estadual para a instalação da unidade, implicaria na necessidade de formalização de contratos e acordos que estabeleçam as condições de uso e possíveis prazos de vigência. Isso poderia gerar incertezas quanto à continuidade do projeto educacional no longo prazo, caso haja mudanças na política administrativa ou na disponibilidade do imóvel.

Porém, em consulta à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, sobre disponibilidade de imóveis públicos para uso por esta Instituição (tanto de forma individualizada, como compartilhada com outro órgão). No entanto, conforme a SEPAT, não há disponibilidade de imóveis próprios que atenda às especificações para instalação da unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema, conforme comunicado no Ofício 1905 /SEPAT-COOP (0048351619).

Diante das considerações apresentadas, a decisão de não contratar a cedência de um imóvel pertencente ao patrimônio do estado de Rondônia para a instalação da unidade do **CEEJA**, localizado no Distrito de Extrema é baseada na preservação do patrimônio estadual, na busca por flexibilidade administrativa e na garantia de continuidade do projeto educacional. A SEDUC continuará explorando alternativas viáveis para encontrar um espaço adequado que atenda às necessidades educacionais da comunidade atendida.

8.4. Solução II: Locação de imóvel sem adequações

Neste modelo, o imóvel é alugado em sua condição atual, sem necessidade de reformas, atende aos requisitos mínimos de espaço e localização necessários para o funcionamento do centro educacional. Posteriormente, a secretaria realiza as adequações necessárias para atender a demanda. Onde infraestrutura insuficiente, não oferece uma infraestrutura adequada para atender às necessidades específicas de um centro educacional, falta de espaços adequados para salas de aula, laboratórios, biblioteca e outros ambientes essenciais pode comprometer a qualidade do ensino oferecido.

A dimensão do imóvel pode ser insuficiente para comportar todas as atividades previstas para o funcionamento escolar, o que poderia resultar em turmas superlotadas e comprometer o aprendizado dos estudantes.

Possíveis Custos Adicionais, podem surgir custos adicionais relacionados à manutenção e adaptação do espaço ao longo do tempo, esses gastos podem representar um ônus financeiro para a SEDUC no futuro.

Diante das considerações apresentadas, a locação do imóvel sem adequações para a instalação escolar, não é viável no momento. A decisão de não optar pela locação do imóvel sem adequações visa assegurar a excelência educacional e o bem-estar dos estudantes e profissionais envolvidos neste importante projeto de educação de jovens e adultos.

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

Neste caso, o imóvel seria construído ou reformado segundo as necessidades específicas da secretaria, sendo uma opção de locação personalizada e de longo prazo. Custo Elevado a Longo Prazo: O modelo de locação sob medida built to suit (BTS) com facilities, baseado no artigo 51 da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, em conjunto com os incisos II e III do art. 3º da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022. Esse modelo envolve um acordo em que o poder público contrata a locação de um imóvel específico de um particular/locador, por meio de um processo específico, para ser construído ou adaptado de acordo com condições pré-estabelecidas pela administração, implica em um investimento significativo a longo prazo, pois o proprietário do imóvel constrói ou adapta o espaço conforme especificações do locatário. Isso pode resultar em custos de locação mais elevados ao longo do tempo, o que pode não ser economicamente viável para o orçamento da SEDUC.

Ao firmar um contrato de locação sob medida, a SEDUC estaria comprometendo parte significativa de seu orçamento futuro para o pagamento das parcelas de aluguel. Isso poderia limitar a disponibilidade de recursos para outras áreas prioritárias da educação, como investimentos em infraestrutura escolar, formação de professores e aquisição de materiais didáticos, o modelo de locação sob medida envolve uma relação contratual complexa entre locador e locatário, incluindo cláusulas específicas sobre responsabilidades de manutenção, seguro do imóvel, reajustes de aluguel, entre outros aspectos. Gerenciar esses riscos operacionais e administrativos pode demandar recursos adicionais e aumentar a burocracia associada à gestão.

Exploração do Mercado Imobiliário, a SEDUC pode explorar outras opções no mercado imobiliário de Novo Horizonte Do Oeste/RO em busca de imóveis já existentes que atendam às necessidades do CEEJA. Isso pode oferecer uma solução mais econômica e flexível, sem comprometer o orçamento da Secretaria a longo prazo. Portanto, o modelo de contratação.

8.6. Solução IV: Aquisição de Imóvel

A Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

A aquisição de imóveis no setor público envolve uma cuidadosa consideração de diversos critérios para garantir a escolha adequada, otimização de recursos e conformidade com as normativas legais. Abaixo estão alguns critérios a serem considerados:

O imóvel deve atender às necessidades específicas e aos objetivos institucionais do setor público;

A escolha deve estar alinhada com as metas estratégicas e as funções planejadas;

A localização do imóvel deve ser estratégica, considerando a acessibilidade, a proximidade a serviços essenciais, a infraestrutura circundante e a conveniência para os usuários e a comunidade;

Avaliação técnica do imóvel para garantir que atenda aos padrões de construção e que não exija investimentos significativos em reformas ou melhorias estruturais;

Análise jurídica detalhada para verificar a situação legal do imóvel, incluindo a existência de pendências legais, litígios, ou restrições que possam afetar a aquisição;

Viabilidade financeira, levando em consideração o custo de aquisição, despesas associadas, manutenção futura e potenciais custos de adaptação às necessidades institucionais;

Verificação da conformidade do imóvel com as regulamentações ambientais, garantindo que não haja questões que possam gerar impactos negativos no meio ambiente.

Identificação e avaliação de possíveis riscos associados à aquisição, como instabilidade política, mudanças regulatórias ou flutuações no mercado imobiliário. Envolver a comunidade e partes interessadas no processo, buscando opiniões e considerando as necessidades locais para garantir aceitação e apoio público.

Avaliação da capacidade do imóvel de acomodar futuras expansões ou modificações, levando em consideração a possibilidade de crescimento institucional.

Garantir que todo o processo de aquisição seja transparente, bem documentado e sujeito a prestações de contas regulares para a sociedade e órgãos fiscalizadores.

Visa gerar um impacto positivo substancial na comunidade, promovendo um acesso mais eficiente e abrangente aos serviços públicos. Além disso, fortalece a presença e a eficácia das instituições governamentais locais, consolidando sua capacidade de resposta às demandas cidadãs. A decisão de adquirir o imóvel é um passo estratégico em direção a um compromisso sustentável e a um planejamento proativo para o futuro, considera não apenas as necessidades presentes, mas também antecipa as demandas futuras da população, refletindo o comprometimento do setor público com o desenvolvimento sustentável e o uso responsável dos recursos. Porém, a aquisição de um imóvel acarreta custos iniciais elevados, bem

como despesas contínuas de manutenção, que podem sobrecarregar o orçamento da Secretaria de Educação.

Portanto, a não aquisição de um imóvel pela Secretaria de Educação de Rondônia se justifica pela análise cuidadosa dos custos envolvidos, da necessidade de flexibilidade e da busca por uma solução que atenda de forma eficaz às demandas da educação no estado.

8.7. Solução V: Locação de imóvel

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilidade de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representado no âmbito dos órgãos da Administração Pública atualmente.

Esta solução implica na locação de um imóvel com a flexibilidade para realizar adequações segundo as especificações técnicas solicitadas. O imóvel seria recebido já adequado às necessidades da Seduc, sem a necessidade de reformas durante o período de vigência do contrato. Ao ponderar-se sobre a aquisição de um imóvel para a Locação de imóvel, para atender as demandas da unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema, é crucial realizar uma análise abrangente e consultas adequadas para garantir que essa opção seja a mais vantajosa e sustentável para atender às necessidades educacionais da região. Verificou-se entre as soluções dentre as analisadas, a que mais se adéqua aos itens elencados acima.

Pondera-se: dentre as possíveis locações existentes, o aluguel de salas/espaços/pavimentos/andares/áreas dentro de edificação comercial é que a Administração verifica como viável logística e economicamente. Para finalizar as dúvidas sobre outras possibilidades, informa-se que o aluguel de galpões/depósitos/casas comerciais/lojas térreas abertas para o lado externo ou edificações semelhantes a casas não estão incluídas dentre as possibilidades para locação, pois teriam elevados custos de manutenção e de vigilância 24h. A busca por um imóvel que atenda a todas as necessidades da Secretaria pode ser desafiadora, e a locação pode ser a opção mais prática e econômica em determinadas circunstâncias.

Dessa forma e, considerando todo o exposto, opta-se como solução satisfatória para a referida demanda, a partir de então, todos os detalhamentos e explicações serão voltadas para esse nicho.

Deverá ser aberto Edital de Chamamento Público visando a Prospecção de Mercado Imobiliário objetivando encontrar imóvel que atendam às necessidades de ocupação para atender as demandas da unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema.

Através do chamamento público e dos estudos de leiaute a serem apresentados será decidido se é mais vantajoso realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, na forma que dispõe na Lei 14.133/21, assim como, no Decreto Estadual n.º 28.874, de janeiro de 2024.

8.8. Ao ponderar sobre a Construção de um imóvel para a unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema, é crucial realizar uma análise abrangente e consultas adequadas para garantir que essa opção seja a mais vantajosa e sustentável para atender às necessidades educacionais da região.

8.9. A busca por um imóvel adequado para abrigar as operações administrativas da **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS PROFESSORA NADIR APARECIDA FERREIRA** requer uma avaliação meticulosa da Administração, alinhada aos princípios constitucionais que regem a administração pública. É crucial buscar a escolha mais vantajosa, visando o melhor custo-benefício.

8.10. Dada a urgência da demanda e a necessidade imediata de instalação da unidade Escolar, a solução mais adequada a curto prazo parece ser a **locação de um imóvel**, desde que esteja situado na área urbana localizado no Distrito de Extrema e cumpra os requisitos de acessibilidade.

8.11. Neste contexto, propõe-se a realização de um Chamamento Público, a fim de explorar o mercado imobiliário e identificar as ofertas disponíveis para locação que atendam ao interesse administrativo. Tal procedimento promove a transparência e permite uma análise criteriosa das propostas

antes da tomada de decisão.

8.12. Dentro do Chamamento Público, é viável examinar diferentes modelos de locações oferecidos pelo setor privado, como a locação tradicional, locação com facilities e locação "built to suit". Cada modelo apresenta vantagens específicas que devem ser consideradas de acordo com as necessidades da para fins de instalação do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema.

8.13. Conforme o Artigo 74 da Lei 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação é autorizada em casos nos quais é inviável a competição, especialmente na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

8.14. Se apenas um imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, a inexigibilidade de licitação pode ser justificada, desde que observados os requisitos legais, como a avaliação prévia do bem e a apresentação de justificativas que demonstrem vantagem para a Administração.

8.15. O Chamamento Público garante a transparência e eficiência do processo, permitindo acesso a diversas propostas e promovendo uma gestão responsável dos recursos públicos. Além disso, contribui para uma gestão transparente e responsável, em consonância com os princípios éticos e legais que regem a administração pública.

8.16. Diante destas considerações, a celebração de um contrato de locação emerge como uma solução viável a curto prazo, até que outras alternativas possam ser viabilizadas a médio e longo prazo, como a locação de imóvel sob medida (built to suit) e a aquisição de imóvel.

8.17. **No caso da locação de um imóvel, é prudente considerar a inclusão de cláusulas que permitam a futura aquisição, caso essa seja uma opção vantajosa e viável.**

8.18. Estas soluções devem ser consideradas de forma técnica e criteriosa, visando atender às necessidades específicas da unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira** em termos de espaço, infraestrutura e facilidades.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso IV da IN 58/2022, assim como, art. 34, IV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

9.2. A solução para suprir a necessidade da demanda descrita no presente estudo é a **Solução V: Locação de imóvel** tradicional para atender as necessidades da unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema, que atenda a padronização das especificações técnicas, desta forma, requer uma avaliação criteriosa da Administração, garantindo a observância dos princípios constitucionais que norteiam a administração pública. Nesse processo, busca-se a escolha mais vantajosa, que ofereça o melhor custo-benefício.

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

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

(...)

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

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

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

(...)

9.5. Cabe expressar que, se houver somente um imóvel que atenda às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021. Conforme expresso na lei: é inexigível quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação” de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Se, ao revés, após o chamamento público, forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 72, da Lei n.º 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade. Pois, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem às necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então “necessária” essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

9.6. Devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo V, § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

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

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

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

9.7. Tendo em vista que a cidade no Distrito de Extrema, com população estimada em 6.176 (seis mil, cento e sessenta e seis) habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2010), espera-se encontrar alternativas de locação de imóvel. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se que o custo total do modelo seja comparado com os demais valores encontrados.

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

9.9. Conforme Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2022;

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

Art. 11. São as fases do chamamento público

I - a abertura por meio de publicação de edital;

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

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

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

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

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

9.11. O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Estado da Educação SEDUC-RO, atestando o valor de mercado do imóvel. Onde a vigência contratual poderá ser 12 (doze), continuadamente, por ter por objetivo assegurar ininterruptamente o funcionamento das atividades finalísticas da Secretaria e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante Termos Aditivos, conforme os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e pelo Decreto Estadual n.º 28.874/24, que haja autorização formal no interesse da Administração.

9.12. **Por fim, considerando que a Solução V: Locação de imóvel é a mais viável para o objeto deste estudo, é necessário incluir cláusulas que permitam a futura aquisição do imóvel, caso essa opção se torne vantajosa para a Administração Pública.**

10. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

10.1. Serviço de locação de espaço físico necessário para instalação da unidade do CEEJA, zelando ainda pelo princípio da economicidade, segue quadro com as identificações das áreas a ser considerada, para a devida elaboração de instrumento, atendendo às seguintes características, conforme segue:

ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	4316	Locação de imóvel, para atender as demandas da unidade do CEEJA Nadir Aparecida Ferreira , localizado no Distrito de Extrema. requisitos mínimos, conforme Item 7.2.	Mês	12

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Sugere-se que a pesquisa de mercado seja realizada após o Chamamento Público, nos termos da legislação acima citada, para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado, que será juntado aos autos oportunamente.

11.2. Recomenda-se também que a pesquisa inclua locações anteriores de órgãos ou entidades públicas, além de consultas a mídias e sites especializados. Caso não seja possível utilizar esses parâmetros, deve ser elaborada uma justificativa explicando a impossibilidade.

11.3. Após a solicitação do levantamento de possíveis imóveis na referida localidade, que possam atender às necessidades do funcionamento do CEEJA objeto deste estudo, a Coordenadoria Regional de Distrito de Extrema (CRE) manifestou-se nos autos, conforme Justificativa CRE EXTREMA (0048834981), informando que não há imóveis disponíveis com estrutura adequada para estimar o valor da contratação.

Contrato de Referência:

11.4. Além disso, é importante mencionar que o Contrato nº 321/PGE-2019 (7212649), referente ao imóvel localizado na Rua Santa Inês, nº 971, Bairro São Luís, Distrito de Extrema/RO, onde atualmente está instalado o CEEJA Nadir Aparecida Ferreira, tem vigência até 14/08/2024, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, totalizando o valor anual de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

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

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

14. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

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

14.2. A respectiva contratação está prevista no PCA 2024, no resumo das contratações subitem 3.3 Serviços, itens 51 - CONTRATOS CONTINUADOS - PAGAMENTO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS e 121 - CONTRATOS CONTINUADOS - LOCAÇÃO IMÓVEL.

14.3. 14.2. Ademais, as informação orçamentária encontra-se disposta na Informação nº 298/2024/SEDUC-GEO (0048697992) e Errata 0048850694, a saber:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA EXECUÇÃO DA DESPESA		
FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:
12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA) 12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA)	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis 3.3.90.36.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino 1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino

15. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

15.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso X da IN 58/2022, assim como, art. 34, X do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

15.2. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21),

15.3. A pretensa locação visa alcanças resultados estratégicos e operacionais que contribuirão para o desempenho eficiente das atividades escolares da para instalação da unidade escolar. Abaixo, destacamos os principais resultados esperados:

15.4. Contribuir com um ambiente de trabalho salubre e agradável é de extrema importância para uma organização fluir com suas demandas e produtividade. Considerando que o ambiente de trabalho é o local onde a maioria das pessoas passa a maioria do tempo, um espaço mais adequado pode contribuir para a saúde mental dos servidores, bem como reflete melhores resultados educacionais.

15.5. Melhoria na Qualidade dos Serviços Prestados: A locação de um imóvel adequado permitir oferecer serviços educacionais de maior qualidade à comunidade, garantindo um ambiente propício para o desenvolvimento acadêmico e pessoal dos alunos.

15.6. Aumento da Eficiência Administrativa: Com um espaço físico adequado, poderá otimizar seus processos administrativos, facilitando a gestão de recursos humanos, materiais e financeiros, resultando em uma administração mais eficiente e transparente.

15.7. Melhoria das Condições de Trabalho: Um ambiente de trabalho adequado e confortável contribui para a motivação e o bem-estar dos servidores, refletindo-se em maior produtividade e satisfação no exercício de suas funções.

15.8. Promoção da Acessibilidade: A escolha de um imóvel na zona urbana do município, garantirá o acesso fácil e seguro para todos os servidores, alunos e membros da comunidade, incluindo aqueles com deficiência, promovendo a inclusão e a igualdade de oportunidades.

15.9. Cumprimento das Metas Governamentais: A instalação da unidade escolar em um local adequado contribuirá para o cumprimento das metas educacionais estabelecidas pelo governo, como a universalização da educação e a melhoria dos índices de alfabetização e educação básica na região, bem como, sanar a necessidade de comunidade.

15.10. Esses resultados pretendidos refletem o compromisso da Secretaria com a excelência na prestação de serviços educacionais, garantindo o acesso à educação de qualidade para todos os cidadãos da região.

16. MAPA DE RISCO

16.1. O Mapa de risco foi embasado no documento intitulado "Mapa de Risco 36 (0049038846)".

16.2. 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 28.874/2024.

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

17.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso XI da IN 58/2022, assim como, art. 34, XI do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

17.2. Providências a serem Adotadas pela Administração Previas à Celebração do Contrato de Locação do Imóvel para apara a unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, localizado no Distrito de Extrema:

a) **Levantamento de Mercado:** Realizar uma pesquisa detalhada no mercado imobiliário do Distrito de Extrema para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades da unidade do **CEEJA**, levando em consideração localização, infraestrutura, acessibilidade e outros requisitos essenciais.

b) **Definição de Critérios:** Estabelecer critérios claros e objetivos para a seleção do imóvel, incluindo requisitos técnicos, capacidade de atendimento à demanda unidade do **CEEJA** na conformidade com as normas de acessibilidade e segurança.

c) **Elaboração do Edital de Chamamento Público:** Preparar o edital de chamamento

público, detalhando as características do imóvel desejado, os critérios de seleção, os prazos e as condições para participação dos interessados, conforme previsto na legislação pertinente.

d) **Publicação do Edital:** Publicar o edital de chamamento público em meios de comunicação oficiais e de ampla circulação, garantindo a transparência e a divulgação ampla do processo de locação do imóvel.

e) **Recebimento e Análise das Propostas:** Receber as propostas dos interessados em disponibilizar imóveis para locação, avaliando-as de acordo com os critérios estabelecidos no edital e realizando eventuais diligências para verificar a veracidade das informações apresentadas.

f) **Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira:** Realizar um estudo detalhado da viabilidade técnica e financeira das propostas recebidas, considerando aspectos como custo-benefício, adequação às necessidades da unidade do CEEJA e impactos no orçamento público.

g) **Avaliação do Imóvel Selecionado:** Após a seleção da proposta mais vantajosa, realizar uma avaliação técnica do imóvel escolhido para verificar sua conformidade com as especificações e requisitos estabelecidos no contrato de locação.

h) **Negociação e Formalização do Contrato:** Iniciar as negociações com o proprietário do imóvel selecionado, buscando alinhar as condições contratuais e garantir a segurança jurídica da locação, culminando na formalização do contrato conforme as normas legais e administrativas aplicáveis.

17.3. Essas providências são essenciais para garantir um processo transparente, eficiente e legalmente consistente na locação do imóvel para a unidade do CEEJA, promovendo a melhoria dos serviços educacionais na região.

18. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

18.1. Considerando os requisitos de sustentabilidade estabelecidos pelas legislações vigentes e a necessidade de mitigar possíveis impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel para unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, são identificados os seguintes pontos de atenção e medidas mitigadoras:

a) **Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil:** A locatária deve seguir as disposições dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307/2002, garantindo a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originados das obras ou reparos para adequação do imóvel. Os resíduos devem ser classificados e destinados conforme as diretrizes estabelecidas para cada classe, priorizando a reutilização, reciclagem ou disposição em conformidade com as normas técnicas específicas.

b) **Controle de Emissões Atmosféricas e Ruídos:** A locatária deve observar os limites máximos de emissão de poluentes e de ruídos estabelecidos pela legislação ambiental, garantindo que quaisquer instalações, equipamentos ou processos utilizados na execução contratual estejam em conformidade com tais padrões, conforme estabelecido na Resolução CONAMA nº 382/2006 e normas técnicas da ABNT.

c) **Uso Racional de Recursos:** Os serviços prestados devem ser pautados pelo uso racional de recursos e equipamentos, visando evitar o desperdício de insumos, materiais e energia. A locatária deve adotar medidas para otimizar o consumo de recursos, reduzir a geração de resíduos e promover a reciclagem adequada dos materiais utilizados, de acordo com as melhores práticas de responsabilidade ambiental.

d) **Escolha de Materiais Sustentáveis:** A locatária deve priorizar a utilização de materiais que atendam aos critérios de sustentabilidade, considerando os impactos ambientais associados a cada produto. Deve-se buscar a substituição de substâncias

tóxicas por outras menos nocivas, bem como a adoção de materiais reciclados ou de menor impacto ambiental, sempre levando em conta a relação custo-benefício.

e) **Conscientização e Treinamento:** A locatária deve fornecer orientações aos seus empregados sobre a importância da redução do consumo de energia e água, bem como sobre as práticas sustentáveis a serem adotadas durante a execução dos serviços. É fundamental que todos os envolvidos estejam cientes das diretrizes ambientais e sanitárias aplicáveis e contribuam para sua implementação eficaz.

18.2. Ao conduzir suas atividades, a locatária deve garantir o cumprimento de todas as exigências legais e regulamentares relacionadas à proteção ambiental e à saúde dos trabalhadores, promovendo uma gestão responsável e sustentável dos recursos naturais.

19. MANIFESTAÇÃO CONCLUSIVA SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

19.1. Conforme as normativas estabelecidas no Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso XIII da IN 58/2022, assim como, art. 34, XIII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

19.2. Após uma análise criteriosa dos requisitos estabelecidos para a locação do imóvel destinado à unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira**, concluímos que a contratação atende de forma satisfatória às necessidades propostas. As medidas mitigadoras adotadas visam garantir a conformidade com as legislações ambientais vigentes e a minimização dos impactos ambientais decorrentes das atividades relacionadas à locação e adequação do imóvel.

19.3. Além disso, as diretrizes estabelecidas para o uso racional de recursos, escolha de materiais sustentáveis e conscientização dos envolvidos demonstram o compromisso com a sustentabilidade e a responsabilidade ambiental na execução dos serviços.

19.4. Portanto, consideramos que a contratação do imóvel para a unidade do **CEEJA** está em conformidade com os requisitos técnicos, legais e ambientais, sendo adequada para o atendimento da necessidade a que se destina.

19.5. Considerando todo o exposto, a contratação pretendida mostra-se viável, tendo em vista as diretrizes estabelecidas frente ao mercado imobiliário local.

19.6. A Comissão Especial de membros e colaboradores designada por meio da Portaria 6074 (0048440281), se posiciona pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA, com base neste Estudo Técnico Preliminar, nos moldes que se apresenta, por ser a medida mais acertada, justa e adequando à satisfação do interesse público e necessidades da Secretaria de Educação do Estado de Rondônia – SEDUC, através do chamamento público e dos estudos de layout a serem apresentados será decidido se é mais vantajoso realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, na forma que dispõe na Lei 14.133/21, assim como, no Decreto Estadual n.º 28.874, de janeiro de 2024, conforme solução informada no subitem 8.7 deste instrumento.

20. JUSTIFICATIVA PARA A EXCLUSÃO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA LICITAÇÃO

20.1. Conforme as normativas estabelecidas no art. 34, XIV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

20.2. A exclusão de participação de pessoas físicas na licitação para a locação do imóvel destinado à unidade do **CEEJA Nadir Aparecida Ferreira** não se mostra viável devido a diversos fatores.

20.3. Primeiramente, é importante destacar que a Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) estabelece princípios como o da competitividade, buscando garantir igualdade de oportunidades entre os participantes, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas. Excluir pessoas físicas da licitação poderia ser interpretado como uma restrição indevida à concorrência.

20.4. Além disso, pessoas físicas podem deter imóveis que atendam plenamente aos requisitos

estabelecidos para a locação da unidade do **CEEJA**. Negar sua participação na licitação poderia limitar desnecessariamente as opções disponíveis para escolha do imóvel mais adequado.

20.5. Outro ponto a considerar é que a participação de pessoas físicas na licitação pode contribuir para ampliar a variedade de propostas e, potencialmente, resultar em condições mais vantajosas para a administração pública.

20.6. Portanto, considerando os princípios de competitividade, igualdade de oportunidades e busca pelo melhor interesse público, não parece viável excluir a participação de pessoas físicas na licitação para a locação do imóvel em questão .

Porto Velho, data e hora do sistema

POLLIANE QUEIROZ RAVANI

Membra da Comissão do Estudo Técnico Preliminar

AYLLA ROKXANA TRAJANO FERREIRA

Gerência de Planejamento de Contratações de Serviços- GPCS;

EULER RENAN SALLES DO CARMO

Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA;

WANDERLEI FERREIRA LEITE

Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Comunicação - COTIC;

FRANCISCO MARQUELINO SANTANA

Coordenadoria Regional de Educação de Extrema - CREEXTGAB;

ROSILENE APARECIDA PAULINO RODRIGUES

CEEJA Nadir Aparecida Ferreira - CEEJAPNAF.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Marquelino Santana, Coordenador(a)**, em 12/06/2024, 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 **Wanderlei Ferreira Leite, Coordenador(a)**, em 12/06/2024, às 17:39, 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 **ROSILENE APARECIDA PAULINO RODRIGUES , Diretor(a)**, em 12/06/2024, às 18:28, 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 **AYLLA ROKXANA TRAJANO PEREIRA , Assessor(a)**, em 13/06/2024, às 10:17, 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 **Euler Renan Salles do Carmo, Arquiteto(a)**, em 13/06/2024, às 10:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Polliane Queiroz Ravani**, Técnico(a), em 13/06/2024, às 12:21, 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 **0048462416** e o código CRC **D4A8F332**.

Referência: Caso responda este(a) Estudo Técnico Preliminar, indicar expressamente o Processo nº 0029.023893/2024-29

SEI nº 0048462416



RONDÔNIA

Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria de Estado da Educação - SEDUC
Gerência de Contratações de Serviços - SEDUC-GCS

TERMO DE REFERÊNCIA

TR LOCAÇÃO Nº 074/2024-SEDU

Processo Administrativo: 0029.023893/2024-29

1. IDENTIFICAÇÃO

Unidade Orçamentária: Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Unidade Requisitante: Coordenadoria Regional de Educação de Extrema

Unidade Solicitante: Coordenadora Administrativa/SEDUC-CAD

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. OBJETO: Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do distrito de **Extrema**, para sediar **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**, município de **Porto Velho - RO**, 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 MINIMAS E QUANTIDADES

Locação de imóvel, para atender as demandas do **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**, localizado na zona urbana do distrito de Extrema - Rondônia, especificações mínimas de **477,00 m²**, contendo as descrições abaixo:

ITEM	AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (m ²)	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Direção escolar	1	20		
2	Secretaria Escolar	1	30		
3	Sala para planejamento dos professores	1	10		
4	Coordenação Pedagógica	1	10		
5	Salas de aulas	5	245		
6	Laboratório	1	30		

7	Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6		
8	Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6		
9	Banheiro feminino para uso das alunas, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10	Mês	12
10	Banheiro masculino para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10		
11	Cozinha	1	30		
12	Sala para armazenar produtos alimentícios (dispensa)	1	10		
13	Sala para armazenar produtos de limpeza (almoxarifado)	1	30		
14	Sala para deposito de livros didáticos	1	30		
TOTAL MÍNIMO EM m²			477,00		

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

Construção em Alvenaria: O imóvel deve ser construído em alvenaria, proporcionando maior durabilidade e resistência.

Localização de Fácil Acesso: É preferível que o imóvel esteja localizado em uma área de fácil acesso, de preferência em uma área urbana com ruas asfaltadas, facilitando o deslocamento dos funcionários e do público atendido.

Segurança e Privacidade: O local deve ser circundado por muro ou outro tipo de anteparo para garantir a segurança e privacidade das instalações.

Estado de Conservação e Ventilação: O imóvel deve estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação e sem necessidade de reparos, com pintura nova.

Prevenção Contra Incêndio: Deve possuir um Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico de acordo com a legislação vigente, incluindo os equipamentos de combate ao incêndio instalados.

Acessibilidade: Deve estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, especialmente no que se refere às instalações sanitárias, para atender a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

Abastecimento de Água e Reservatório: Deve dispor de abastecimento de água e possuir um reservatório com capacidade mínima de 10.000 litros para garantir o fornecimento contínuo de água.

Rede Elétrica e Iluminação Eficiente: Deve possuir uma rede elétrica trifásica com capacidade para suportar equipamentos utilizados em uma unidade escolar, bem como iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo de energia.

Área Externa e Coberta: É desejável que o imóvel possua área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno.

Desembaraçado de Ônus e Encargos: Deve estar livre de quaisquer ônus ou encargos, incluindo despesas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, taxas, contribuições e impostos até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.

Excelentes Condições de Acabamento: Deve apresentar excelentes condições de acabamento em pisos, paredes internas e externas, esquadrias, fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, hidrossanitárias e revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, sem a necessidade de reparos.

Viabilidade para Sistema de Climatização: Deve possuir ou dispor de viabilidade para a instalação de um sistema de climatização, garantindo o conforto térmico dos usuários.

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. A solicitação de locação se faz necessária, haja vista que a vigência Contrato nº 321/PGE-2019 (7212649)7º T.A - DE PRAZO (0037901498) do imóvel localizado na Rua Santa Inês, nº 971, Bairro São Luís, Distrito de Extrema, município de Porto Velho – RO, onde está instalado atualmente o **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**.

Considerando a Informação 66 (0047216257) e ao Despacho SEDUC-GGC (0043343491), o qual sugere abertura de um novo processo de chamamento público, visando demonstrar lisura e transparência, nas contratações de serviços contínuos, em conformidade ao Parecer nº 716/2022/PGE-SEDUC (0030266921):

[...]

Das Sucessivas Renovações

Como disposto anteriormente, contratos em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária o

regime jurídico admissível será predominantemente o do direito privado, na forma do Art. 62, § 3º, do inciso I.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

No entanto, apesar de não existir determinação expressa em lei fixando o prazo de vigências dos contratos de locação em que a Administração figure como locatária, o entendimento do Tribunal de Contas da União é de que as prorrogações sejam apreciadas caso a caso. Vejamos:

9.1.1 pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) **o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;**

9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;

(Acórdão nº 1127/2009 – Plenário, TC-002.210/2009-0, Relator: Ministro Benjamin Zymler)

Desse modo, tem-se que a Administração Pública deve assegurar que os recursos públicos sejam alocados de maneira mais eficiente possível, tendo em vista os princípios norteadores da eficiência, economicidade e da vantajosidade.

Convém transcrever os ensinamentos da doutrina sobre o tema:

"A vantagem caracteriza-se como a adequação e satisfação do interesse coletivo por via da execução do contrato. A maior vantagem possível configura-se pela conjunção de dois aspectos inter-relacionados. Um dos ângulos relaciona-se com a prestação a ser executada por parte da Administração; o outro se vincula à prestação a cargo do particular. A maior vantagem apresenta-se quando a Administração assumir o dever de realizar a prestação menos onerosa e o particular se obrigar a realizar a melhor e mais completa prestação. Configura-se, portanto, uma relação de custo-benefício. A maior vantagem corresponde à situação de menor custo e maior benefício para a Administração." (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12a Edição, Dialética, pág 63).

Dito isto, consta nos autos o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO (0019142195) realizado em 25/06/2021, e a justificativa da necessidade de continuidade na locação (0029966109/0029991393), vejamos:

Considerando que este é o **ÚNICO IMÓVEL HABILITADO E DISPONÍVEL** que atende a contento as necessidades do ARQUIVO SETORIAL DE PORTO VELHO, pois se trata de um prédio bem localizado, com abastecimento de água, rede de energia elétrica – dotada de baixa e alta tensão e iluminação pública, rede telefônica, cuja localização é privilegiada, pois se trata de uma área funcional, de fácil acesso, cuja construção é adequada para atender aos profissionais, por se tratar de imóvel com espaço físico com boa estrutura externa.

Por derradeiro, deve a Secretaria atentar-se que apesar dos contratos de locação, em que figure a Administração Pública como locatária, não se aplicar o prazo estabelecido na lei 8.666/93, garantindo assim a possibilidade de prorrogação do objeto do contrato além daquele período, tais contratos não podem ser prorrogados por tempo indeterminado.

[..]

Considerando a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;

Com o fito de evitar a descontinuidade das atividades do **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE**

JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO, as quais são indispensáveis e por isso devem ser integralmente preservadas, é necessário locação de imóvel com estrutura física apropriada, acessível afim de evitar prejuízos aos docentes e discentes. A locação garantirá a realização das atividades Administrativas e pedagógicas do **CEEJA**, sendo área de trabalho adequada aos servidores, atendimento ao público, pais e alunos da jurisdição, além de garantir o atendimento administrativo e pedagógico.

Considerando a falta de disponibilidade de um imóvel próprio para instalação da referida unidade, conforme informado por meio do Ofício nº 1905/2024/SEPAT-COOPI (0048351619), torna-se necessário buscar a locação de um imóvel adequado para atender às necessidades da escola.

Diante da importância de oferecer um ambiente organizado e acolhedor para os alunos, funcionários e demais usuários, justifica-se a abertura de um Processo Administrativo de Chamamento Público para contratar o serviço de locação do imóvel.

Assim, justifica-se plenamente a necessidade de locação de um imóvel para garantir o funcionamento adequado do **CEEJA**, pois a Secretaria Estadual de Educação do Rondônia não possui prédio com estrutura adequada ao fim proposto e que possuam as condições mínimas exigidas.

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 76 (0048462416), que é 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 consta da Informação 298 (0048697992).

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

4.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), apêndice deste Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos Técnicos

5.1.1. A descrição detalhada dos requisitos técnicos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), apêndice deste Termo de Referência.

5.2. Sustentabilidade

5.2.1. Os critérios e práticas de sustentabilidade encontram-se dispostos em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), 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 76 (0048462416) 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 76 (0048462416), conforme o caso.

5.7. Localização Geográfica

5.7.1. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana do distrito Extrema, município de Porto Velho - RO, conforme está consignado no Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), no município de Porto Velho - RO.

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 Porto Velho/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:

6.4.1.1. Imóvel adaptado de área útil mínima construída de **477,00 m²** (quatrocentos e setenta e sete metros quadrados), englobando salas técnico administrativas, pedagógicas e de aulas (incluindo laboratórios), banheiros femininos e masculinos, para alunos e funcionários, compartimentos para depósitos, cômodos técnico, entre outros. Excluindo-se dos cálculos garagens escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios.

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

6.4.1.3. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, **do Distrito de Extrema, município de Porto Velho – RO**.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

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

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

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

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

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 Sege/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 circunstaciados 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, Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416) 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 Porto Velho/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. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 298 SEDUC-GEO (0048697992)

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:
12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA)	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino
12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA)	3.3.90.36.10 - Locação de imóveis	1500001001 - 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 reajuste 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 condominal 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/espaço 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/espaço 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/espaço 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/espaço 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/espaço 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 imóvel (is) proposto (s) e classificado (s) 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 bem como os critérios de avaliação do imóvel, que deverá estar localizado na Zona Urbana do distrito de Extrema - RO/, seguindo as especificações que deverão ser

observadas para a locação de imóvel que atenda às necessidades e peculiaridades da **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/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	477,00 m²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 477,00 m ² . Entendendo-se como área privativa, a efetivamente utilizada operacionalmente pela SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext. 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 477,00 m ²)
1.2	Entre 477,00 m ² e 475,00 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 477,00 m ² até o limite de 475,00m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 475,00 m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 475,00 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada na Zona Urbana do Distrito de Extrema	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, do Distrito de Extrema, 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 477,00 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	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício que atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
5.2	Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequações.	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.
5.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
6.0	Banheiros comuns	Pontuação	Modo de Aferição
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios, superior a 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	8	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios igual a 2 e/ou condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente com possibilidade de adequação.	4	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo de 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24, porém com possibilidade de adequações.
7.0	Combate à incêndio	Pontuação	Modo de Aferição

7.1	Compatível com NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, Decreto 21.4258/16, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
7.2	Edifício possibilidade com de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
7.3	Não compatível	Desqualificado	Edifício nunca foi vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.

8.0	Instalações lógica, telefonia e elétrica	Pontuação	Modo de Aferição
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho. Também conta com rede de lógica e telefonia já instalada e disponível para uso.
8.2	Rede elétrica adequada, rede de lógica e telefonia com necessidade de ajustes/inexistente.	6	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho, porém a rede de lógica e telefonia é muito precária ou inexistente.
8.3	Rede elétrica, telefonia e lógica insuficientes.	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.

9.0	Climatização	Pontuação	Modo de Aferição
9.1	A edificação tem pontos de climatização totalmente suficiente para atender às necessidades SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível para instalação dos condicionadores de ar
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext , ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição
9.3	Edifício sem pontos de climatização	0	A edificação possui pré-disposição para climatização.

10.0	Pontuações extras	Pontuação	Modo de Aferição
10.1	Boa entrada de iluminação solar e boa ventilação	10	A edificação atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e possui boa ventilação, propiciando economicidade de energia elétrica, bem como privilegiando práticas de sustentabilidade.
10.2	Área para Copa/cozinha suficientes.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
10.3	Placas fotovoltaicas para geração alternativa de energia elétrica.	10	A edificação conta com sistema de geração de energia fotovoltaica para gerar mais que 50% da demanda aproximada da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
10.4	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atendem as necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
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 da **SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.**, 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 **SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.** 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 edifício visa colocá-lo em conformidade com as especificações mínimas estabelecidas neste Termo de Referência, compreendendo pequenos reparos, adaptações e/ou correções. Os custos de adaptações correrão todos por conta da contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.

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 atualizado;
- 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.

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 Ligar 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 logica** (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 de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, totalizando o valor anual de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), de acordo com valor pago atualmente, porém, conforme sugere o ITEM 11.4. do Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), o preço real será conhecido após o resultado do Chamamento Público e conforme o item seguinte.

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 irreajustáveis 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 § 1º 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 76 (0048462416), 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 anuênciam 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 do§§ 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: ANTONIO TABOSA NETO

Aprovado por: ADRIANA MARQUES RAMOS

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



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto, Gerente.**, em 12/06/2025, às 13:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 12/06/2025, às 13:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0061180345** e o código CRC **6D5B14E1**.

Referência: Caso responda este Termo de Referência, indicar expressamente o Processo nº 0029.023893/2024-29

SEI nº 0061180345

MINUTA



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Gerência de Contratações de Serviços - SEDUC-GCS

MINUTA DE CONTRATO

* MINUTA DE DOCUMENTO

**ANEXO I
TERMO DE CONTRATO
PROCESSO Nº 0029.023893/2024-29**

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 Secretaria de Estado da Educação, brasileira, portadora do CPF nº ___, no uso de suas atribuições que lhe confere a Portaria Nº ___, publicada em ___ D.O.U, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado a empresa , inscrita no CNPJ/MF sob o nº ___, sediada no município de ___, na Rua/Av. ___, doravante designada LOCADORA, neste ato representado pelo Sr(a) ___, carteira de identidade nº ___, expedida pelo(a) e CPF nº ___, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº **0029.023893/2024-29**, 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 Distrito de Extrema, município de Porto Velho - RO, objeto da matrícula nº _____, do _____º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho - RO, para sediar as instalações da **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**.

1.2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS E QUANTIDADES

Locação de imóvel, para atender as demandas do **SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.**, localizado na zona urbana do distrito de Extrema - Rondônia, especificações mínimas de **477,00 m²**, contendo as descrições abaixo:

ITEM	AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (m ²)	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Direção escolar	1	20	Mês	12
2	Secretaria Escolar	1	30		
3	Sala para planejamento dos professores	1	10		
4	Coordenação Pedagógica	1	10		
5	Salas de aulas	5	245		
6	Laboratório	1	30		
7	Banheiro masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6		
8	Banheiro feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	6		
9	Banheiro feminino para uso das alunas, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10		
10	Banheiro masculino para uso dos alunos, com acessibilidade adequada, sendo um com 3 assentos - a previsão de sanitários para Pessoa com Cadeira de Rodas - P.C.R deverá seguir a NBR 9050/2020	1	10		
11	Cozinha	1	30		
12	Sala para armazenar produtos alimentícios (dispensa)	1	10		
13	Sala para armazenar produtos de limpeza (almoxarifado)	1	30		
14	Sala para deposito de livros didáticos	1	30		
TOTAL MÍNIMO EM m²			477,00		

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

Construção em Alvenaria: O imóvel deve ser construído em alvenaria, proporcionando maior durabilidade e resistência.

Localização de Fácil Acesso: É preferível que o imóvel esteja localizado em uma área de fácil acesso, de preferência em uma área urbana com ruas asfaltadas, facilitando o deslocamento dos funcionários e do público atendido.

Segurança e Privacidade: O local deve ser circundado por muro ou outro tipo de anteparo para garantir a segurança e privacidade das instalações.

Estado de Conservação e Ventilação: O imóvel deve estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação e sem necessidade de reparos, com pintura nova.

Prevenção Contra Incêndio: Deve possuir um Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico de acordo com a legislação vigente, incluindo os equipamentos de combate ao incêndio instalados.

Acessibilidade: Deve estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, especialmente no que se refere às instalações sanitárias, para atender a pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida.

Abastecimento de Água e Reservatório: Deve dispor de abastecimento de água e possuir um reservatório com capacidade mínima de 10.000 litros para garantir o fornecimento contínuo de água.

Rede Elétrica e Iluminação Eficiente: Deve possuir uma rede elétrica trifásica com capacidade para suportar equipamentos utilizados em uma unidade escolar, bem como iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo de energia.

Área Externa e Coberta: É desejável que o imóvel possua área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno.

Desembaraçado de Ônus e Encargos: Deve estar livre de quaisquer ônus ou encargos, incluindo despesas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, taxas, contribuições e impostos até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.

Excelentes Condições de Acabamento: Deve apresentar excelentes condições de acabamento em pisos, paredes internas e externas, esquadrias, fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, hidrossanitárias e revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, sem a necessidade de reparos.

Viabilidade para Sistema de Climatização: Deve possuir ou dispor de viabilidade para a instalação de um sistema de climatização, garantindo o conforto térmico dos usuários.

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

2.1. O presente Termo de Contrato, decorre do Processo nº **0029.023893/2024-29**, sendo autorizado conforme Autorização (0049887167), fundamentado na Lei Federal nº 14.133, 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 36: (0049038846)

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 elétrico, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

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

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

4.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;

4.1.16. 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;

4.1.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço 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;

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

4.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

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

4.2.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço 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/espaço 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/espaço 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/espaço 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 nº 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 resarcimento, 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 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 irreajustáveis 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 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas do presente processo, correrão por conta das Atividades abaixo detalhada, conforme o Plano Plurianual, PPA vigentes e a LOA 2024 e 2027, Conforme Informação Orçamentária 298 SEDUC-GEO (0048697992)

12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA)	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino
12.366.2158.4049 - ASSEGURAR A ESTRUTURA E FUNCIONAMENTO DA EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS (EJA)	3.3.90.36.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino
FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:

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 inexatidão 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 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).

11.8.4. 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;

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 Sege/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 procedural 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 Punitas (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 ocorrido 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 76 (0048462416).

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 LOCATÁRIO, 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



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto, Gerente.**, em 13/06/2025, às 14:20, 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 **0061180377** e o código CRC **17C47EB4**.

Referência: Caso responda este(a) Minuta de Contrato, indicar expressamente o Processo nº 0029.023893/2024-29

SEI nº 0061180377

ANEXO II
MODELO DE PROPOSTA

À Comissão Especial de Licitação

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

Apresentamos a Secretaria de Estado da Educação proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário no Distrito de Extrema, município de Porto Velho - RO, com vistas à futura locação de imóvel para sediar a **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**, nos seguintes termos:

DADOS DO PROPRIETÁRIO (A) /PROCURADOR (A)

Nome:

CNPJ/CPF:

Inscrição Estadual:

Endereço: Telefone (s) de Contato:

E-mail:

DESCRÍÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

Área construída:

Área total:

Área envidraçada:

Área externa:

Área envidraçada:

Localização:

Fotos atuais do imóvel:

Valor Mensal:

ANEXAR CÓPIAS

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

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

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

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

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

/RO, de..... de 2025.

Declaramos que:

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

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

da empresa:

Razão Social CNPJ

(MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Municipal nº:

Endereço: Telefone:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

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

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

,de de 2025

Assinatura.