



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 Nº 5949

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 926960-40/2025/CECP/SEDUC/RO
PROCESSO ELETRÔNICO Nº 0029.033604/2025-81

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 **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA – SUPEREXT**, 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](https://www.pnp.gov.br/).

Critério de julgamento: **Menor preço**

Limite para envio de proposta: Até às 13h30 (horário local) do dia 04/09/2025.

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 25/08/2025, às 12:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0063594557** e o código CRC **EFDFC920**.

Referência: Caso responda este(a) Aviso, indicar expressamente o Processo nº 0029.033604/2025-81

SEI nº 0063594557



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria de Estado da Educação - SEDUC
Gerência de Planejamento de Contratações de Serviços - SEDUC-GPCS

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

1.1 UNIDADE REQUISITANTE: GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA SUPERINTENDÊNCIA DE EXTREMA	1.2 SIGLA DA UNIDADE: SEDUC-SUPEREXTGAB-CAF
1.3 UNIDADE SOLICITANTE: GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS	1.4 SIGLA DA UNIDADE: SEDUC-GPCS

2. INTRODUÇÃO

Tal solicitação está prevista no Art. 18, caput da Lei nº 14.133/2021.

"Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação"

3. PREVISÃO DA DEMANDA NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA

A referida demanda está prevista no PCA 2025.

4. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA EXECUÇÃO DA DESPESA

4.1 FUNÇÃO PROGRAMÁTICA: 12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	4.2 NATUREZA DA DESPESA: 3.3.90.39.10 - Locação de imóveis 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis	4.3 FONTE: 1500001001 - Recursos não vinculados de impostos
--	---	---

5. ALINHAMENTO ESTRATÉGICO DA CONTRATAÇÃO

Vinculação com o Planejamento Estratégico: (X) SIM () NÃO	Área de Resultado:	Meta:
Vinculação com algum Projeto/Programa: () SIM (X) NÃO		Identificação do Projeto/Programa: não se aplica.
Vinculação com algum Termo de Compromisso/Convênio: () SIM (X) NÃO	Vigência do Termo/Convênio: não se aplica.	Conta Bancária: não se aplica.

6. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA (OBJETO)

O presente DFD tem como objeto a locação de imóvel, para fins de instalação da sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, na cidade de Porto Velho, de acordo com as especificações constantes neste instrumento, tendo em vista que a Superintendência de Extrema nunca teve sede própria.

7. JUSTIFICATIVA

Em conformidade com os documentos encaminhados pela Coordenadoria Administrativa e Financeira da Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXTGAB-CAF, a saber: o Formulário Levantamento de Necessidades (0061977655), o Memorando nº 43/2025/SUPEREXTGAB-CAF (0061977805) e a Justificativa Técnica (0061977886), restou caracterizada a necessidade institucional de locação de imóvel para sediar, de forma unificada e estratégica, as atividades da Superintendência e da Seção de Educação Escolar Indígena, ambas situadas no Distrito de Extrema, município de Porto Velho/RO.

Considerando que o contrato de locação atualmente vigente referente à sede da Superintendência expirará em 03 de outubro de 2025, mostra-se imprescindível a abertura tempestiva de novo processo licitatório, de forma a assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos educacionais sem prejuízos operacionais, institucionais ou pedagógicos.

Importa ressaltar que o imóvel atualmente locado pela Superintendência passou a dispor de uma sala ampla desocupada, anteriormente utilizada por terceiros (cartório local), em condições estruturais adequadas para absorver a estrutura da Seção de Educação Escolar Indígena. Tal circunstância viabiliza, sob a ótica da vantajosidade administrativa, a unificação física e funcional das duas estruturas em um único imóvel, o que promove ganhos mensuráveis em diversos indicadores de desempenho, tais como:

- Redução de custos indiretos (energia, vigilância, transporte, limpeza e manutenção predial);
- Aumento da eficiência operacional com a eliminação de deslocamentos entre imóveis distintos;
- Melhoria da articulação intersetorial, favorecendo a integração pedagógica e administrativa;
- Maior segurança patrimonial e documental, com controle concentrado de acesso e patrimônio;
- Fortalecimento da governança local, por meio da centralização da gestão e da fiscalização.

Nesse contexto, a proposta de consolidação representa uma medida de racionalização de recursos públicos e incremento da eficiência institucional, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

Ademais, cumpre informar que foi realizada consulta formal ao acervo patrimonial do Estado, com o objetivo de verificar a disponibilidade de imóvel público que pudesse atender aos requisitos da demanda. Todavia, conforme disposto no Ofício nº 2541/2025/SEPAT-COOP (0061690099), não foi identificado imóvel público com estrutura física e localização compatíveis com as necessidades institucionais da Superintendência Regional e da Seção de Educação Escolar Indígena. Diante disso, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, restou caracterizada a inviabilidade de utilização de bens públicos, o que impõe a necessidade de contratação no mercado privado.

Destaca-se que o atual contrato foi celebrado sob a égide da antiga Lei nº 8.666/1993, não incorporando integralmente os princípios e diretrizes estabelecidos pela nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), especialmente no que se refere à promoção da eficiência, do planejamento e da transparência. Assim, a instauração de novo certame licitatório permitirá maior aderência ao marco legal vigente e às boas práticas de governança pública.

7.1 Histórico Contratual

- Contrato atual da Superintendência Regional de Extrema - Processo nº 0029.025499/2023-44 | Valor mensal: R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais);
- Contrato atual da Seção de Educação Escolar Indígena - Processo nº 0029.126541/2018-86 | Valor mensal: R\$ 2.613,91 (dois mil seiscents e treze reais e noventa e um centavos);
- Processo nº 0029.023935/2024-21 – Chamamento Público visando a Locação de imóvel para a Seção de Educação Escolar Indígena. Observação: Processo encerrado para ajustes, tendo em vista a alteração da necessidade para locação conjunta em único imóvel, com vistas à otimização de recursos e integração das unidades.

Diante do exposto, recomenda-se o prosseguimento da instrução processual com vistas à formalização de nova licitação para locação de imóvel que atenda aos requisitos legais, técnicos e operacionais exigidos, promovendo a continuidade e a qualificação dos serviços educacionais prestados no âmbito da Superintendência Regional de Extrema, com especial atenção às demandas da Educação Escolar Indígena.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades e respectivas especificações técnicas foi elaborada com base nas informações consolidadas pela Coordenadoria Administrativa e Financeira da Superintendência Regional de Extrema (SUPEREXTGAB-CAF), conforme registrado no Formulário de Levantamento de Necessidades (0061977655), constante do Processo nº 0029.031946/2025-66.

8.1 ITEM	8.2 CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	8.3 DETALHAMENTO DO OBJETO	8.4 UNIDADE DE MEDIDA	8.5 QUANT	8.6 VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$)	8.7 VALOR TOTAL ESTIMADO (R\$)
1	4316	Locação de imóvel, para atender as necessidades da Superintendência Regional de Extrema, localizada na zona urbana do Distrito de Extrema, município de Porto Velho.	Mês	12	R\$ 6.500,00	R\$ 78.000,00

Ressalta-se que os valores apresentados foram obtidos a partir de pesquisa de mercado prévia, conforme demonstrado no quadro comparativo a seguir, e têm caráter meramente estimativo. Dessa forma, não se destinam a substituir os valores apurados na fase de cotação de preços nem a fixar um valor vinculante ou definitivo para a futura contratação dos serviços em questão.

OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	CONTRATO Nº 882/PGE-2023 (0042108496)	LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (0060238461)	CONTRATO Nº 427/PGE-2019 (8414354)	PREÇO MÍNIMO	PREÇO MÉDIO	PREÇO MEDIANO	PARÂMETRO UTILIZADO	SUBTOTAL GERAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MÊS	12	R\$ 6.500,00	R\$ 6.895,27	R\$ 2.613,91	R\$ 2.613,91	R\$ 5.336,39	R\$ 6.500,00	MEDIANO	R\$ 78.000,00

9. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO

9.1 DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Características básicas do prédio que atendam as necessidades do Superintendência Regional de Educação de Extrema, situada no Distrito de Extrema, no município de Porto Velho-RO:

ITEM	DESCRIÇÃO AMBIENTE	DIMENSÕES MÍNIMAS POR AMBIENTE (M ²)	QUANTIDADE	ÁREA TOTAL (M ²)
1	Salas administrativas, pedagógica e reuniões	5x8 = 40	03	120
2	Sala gabinete	3x8 = 24	01	24
3	Sala Educação Escolar Indígena	17x8 = 136	01	136
4	Cozinha	3x10 = 30	01	30
5	Sala para almoxarifado	20	01	20
6	Banheiros (feminino e masculino, 2 conjuntos)	Estimado: 10 cada	04	40
7	Estacionamento para 08 carros pequenos	Estimado: 2,5 x 5 m por vaga = 12,50	8 vagas	100
Subtotal estimado da área mínima requerida				470,00 m ²

Além dos requisitos mínimos descritos acima é desejável que atenda às seguintes condições:

- Imóvel construído em alvenaria;
- Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas);
- Visando a segurança, é necessário que o local seja circundado por muro ou outro tipo de anteparo;
- Estar em bom estado de conservação, ofertando boa ventilação;
- Sem necessidade de reparos e com pintura nova;
- Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com os equipamentos de combate ao incêndio instalados;
- Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, no que se refere às instalações sanitárias, para atender à pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida;
- Dispor de abastecimento de água;
- Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;
- Possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer e quaisquer equipamentos utilizados em uma unidade administrativa;
- Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo;
- Possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno;
- Apresente excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações hidro sanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos; e
- Possua ou disponha de viabilidade para sistema de climatização.

9.2 DA FORMALIZAÇÃO DA PROPOSTA

As propostas deverão conter pelo menos:

- a. Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- b. Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização e fotos atuais do imóvel;
- c. Os valores mensais do aluguel;
- d. 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;
- e. Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- f. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- g. Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;
- h. Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

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

- 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).

9.3 DA HABILITAÇÃO DA PROPONENTE

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

- I. Caso o LOCADOR seja pessoa FÍSICA:
 - a. RG;
 - b. CPF;
 - c. 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;
 - d. No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel; e
 - e. Comprovante de endereço atualizado.
- II. Caso o LOCADOR seja pessoa JURÍDICA:
 - a. Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
 - b. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
 - c. Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso; e
 - d. No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhada, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.
- III. Regularidade Fiscal e Trabalhista:
 - a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
 - b. Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;
 - c. 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;
 - d. 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;
 - e. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal e Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;
 - f. Certidões de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais/Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Auditoria Militar.
- IV. 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, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-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;
- i. Certidão Negativa Vintenária do terreno.

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.

V. Estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:

- a. 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;
- 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.

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

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

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

A fiscalização deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, em conformidade com a Lei nº 14.133, de 2021:

- a) Acompanhar e fiscalizar os aspectos qualitativo e quantitativo, devendo rejeitar, no todo ou em parte, o que estiver em desacordo, não eximindo a contratada de total responsabilidade quanto a sua execução;
- b) Supervisionar, fiscalizar, atestar e conferir o objeto, podendo recusar tudo o que estiver em desacordo com as normas ou descrições contidas no Termo de Referência e no Edital;
- c) Juntar o cronograma ao processo e incluir no mapa de riscos os riscos da contratação fracassar, caso os ajustes não corram a tempo;
- d) Efetuar o recebimento do objeto.

De acordo com a Informação nº 1/2024/SEDUC-GAPLD (0048487335) e o artigo 140, inciso I, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, os métodos de recebimento de obras e serviços são:

- a) Gestor: realizará o recebimento definitivo do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;
- b) Fiscal Técnico: realizará o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico;
- c) Fiscal Administrativo: realizará o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

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

A prestação de serviços somente terá início após assinatura do Contrato e Ordem de Serviços que informará o prazo de início da prestação de serviços e os critérios para aceitação do objeto.

12. NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM A COMPRA E/OU OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

- [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), que regulamenta o art.18, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- [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;
- [Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021](#), dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional;
- [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;
- [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- [LEI nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996](#), que estabelece as diretrizes e bases da educação nacional;
- [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;
- [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;
- [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.”
- [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;
- ABNT NBR 9077:2001 – Saídas de emergência em edifícios;
- ABNT NBR 5419:2001 – Proteção de estruturas contra descargas atmosférica;
- ABNT NBR 15215:2003 – Iluminação natural;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 9050:2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- ABNT NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.

13. RESULTADOS A SEREM ALCANÇADOS

Com a locação do imóvel pretendido, objetiva-se a consolidação física das estruturas da Superintendência Regional de Educação de Extrema e da Seção de Educação Escolar Indígena em um único espaço, promovendo integração administrativa, pedagógica e operacional. Espera-se, com isso, alcançar os seguintes resultados institucionais:

- Racionalização de custos operacionais, com redução de despesas indiretas relacionadas à duplicidade de contratos de energia elétrica, vigilância, manutenção predial e transporte institucional;
- Melhoria na fluidez dos processos administrativos e pedagógicos, por meio da eliminação de deslocamentos entre imóveis distintos e da facilitação da comunicação interna;
- Aprimoramento da segurança institucional, com controle patrimonial centralizado e fortalecimento da proteção física e documental das unidades;
- Incremento da eficiência gerencial, com ganhos na fiscalização, supervisão e gestão das equipes administrativas e técnicas;
- Melhoria da ambiência institucional, promovendo condições físicas adequadas, acessíveis e seguras para os servidores, colaboradores e público atendido;
- Atendimento mais efetivo às demandas da Educação Escolar Indígena, com infraestrutura compatível com as especificidades culturais, logísticas e operacionais da área;
- Alinhamento às diretrizes da Lei nº 14.133/2021, no tocante à promoção da eficiência, economicidade, planejamento estratégico e sustentabilidade das contratações públicas.

A centralização das atividades permitirá, ainda, o acompanhamento mais eficaz dos resultados institucionais e a adoção de medidas de melhoria contínua, impactando positivamente nos indicadores de desempenho da gestão educacional na região de Extrema.

14. INDICAÇÃO DE SERVIDOR PARA COMPOR EQUIPE QUE IRÁ COMPOR A COMISSÃO DE ETP

COMISSÃO	NOME	MATRÍCULA
COMISSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - CETP	A DEFINIR	*****
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS - GPCS	IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA	*****773
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS ESCOLARES - COINFRA	JUNIOR BARBOZA DA SILVA	*****752
COORDENADORIA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO - COTIC	WANDERLEI FERREIRA LEITE	*****636
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXT	FRANCISCO MARQUELINO SANTANA	*****790
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXT	EDILÉIA FERREIRA GAMA	*****997

15. ENCAMINHAMENTO

Encaminhamos para ciência e autorização de prosseguimento, informamos que os procedimentos adotados no processo licitatório serão feitos mediante atendimento de todas as normas legais vigentes e estão em acordo com as competências desta Unidade, sendo que, em acordo com seu aceite serão tomadas as medidas necessárias para iniciação do processo licitatório.

Os colaboradores designados como membros da equipe de planejamento ficarão à disposição para dirimir dúvidas sobre esta solicitação, bem como para acompanhar todo o procedimento de contratação, fornecendo todas as informações técnicas necessárias.

Certificamos que a presente formalização de demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da contratação do presente documento.

16. VALIDAÇÃO DA SOLICITAÇÃO

16.1 ELABORADO POR: Ivondicleia Rodrigues da Silva *****773, Técnica.

16.2 REVISADO POR: Julimara Valéria Courinos Lima da Silva, Matrícula n. *****335, Gerente.

16.3 APROVADO POR: Cristina Lucas de Amorim, Matrícula n. *****212, Coordenadora Administrativa.



Documento assinado eletronicamente por **Cristina Lucas de Amorim Alves**, Coordenador(a), em 09/07/2025, às 09:11, 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 **Julimara Valéria Courinos Lima da Silva**, Gerente, em 09/07/2025, às 09:27, 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 **IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA**, Assessor(a), em 09/07/2025, às 09:38, 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 **0061940111** e o código CRC **2068DEE8**.

Referência: Caso responda este(a) Documento de Formalização de Demanda - DFD, indicar expressamente o Processo nº 0029.033604/2025-81

SEI nº 0061940111



RONDÔNIA

★
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria de Estado da Educação - SEDUC
Comissão do Estudo Técnico Preliminar - SEDUC-CETP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

IDENTIFICAÇÃO ÁREA REQUISITANTE

PROCESSO: 0029.033604/2025-81

UNIDADE REQUISITANTE: GERÊNCIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA SUPERINTENDÊNCIA DE EXTREMA

SIGLA DA UNIDADE: SEDUC-SUPEREXTGAB-CAF

UNIDADE SOLICITANTE: GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS

SIGLA DA UNIDADE SOLICITANTE: SEDUC-GPCS

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

2.1. Comissão especial de membros natos e colaboradores designada por meio da Portaria nº 7321 de 09 de julho de 2025 (0062043183) e Portaria nº 7963 de 01 de agosto de 2025 (0062850602), composta pelos servidores abaixo relacionados.

SETOR	NOME	MATRÍCULA
COMISSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - CETP/CAD	POLLIANE QUEIROZ RAVANI	*****596
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS - GPCS/CAD	IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA	*****752
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS ESCOLARES - COINFRA	JUNIOR BARBOZA DA SILVA	*****752
COORDENADORIA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO - COTIC	WANDERLEI FERREIRA LEITE	*****636
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXTGAB	FRANCISCO MARQUELINO SANTANA	*****790
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXTGAB-CAF	EDILÉIA FERREIRA GAMA	*****997

3. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1. O presente instrumento tem por objeto à Locação de Imóvel, para fins de Instalação da Sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, a fim de atender à necessidade apresentada pela Superintendência de Extrema, vinculada à Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, conforme as condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. Em conformidade com os documentos encaminhados pela Coordenadoria Administrativa e Financeira da Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXTGAB-CAF, a saber: o Formulário Levantamento de Necessidades (0061977655), o Memorando nº 43/2025/SUPEREXTGAB-CAF (0061977805) e a Justificativa Técnica (0061977886), restou caracterizada a necessidade institucional de locação de imóvel para sediar, de forma unificada e estratégica, as atividades da Superintendência e da Seção de Educação Escolar Indígena, ambas situadas no Distrito de Extrema, município de Porto Velho/RO.

4.2. Considerando que o contrato de locação atualmente vigente referente à sede da Superintendência expirará em 03 de outubro de 2025, mostra-se imprescindível a abertura tempestiva de novo processo licitatório, de forma a assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos educacionais sem prejuízos operacionais, institucionais ou pedagógicos.

4.3. Importa ressaltar que o imóvel atualmente locado pela Superintendência passou a dispor de uma sala ampla desocupada, anteriormente utilizada por terceiros (cartório local), em condições estruturais adequadas para absorver a estrutura da Seção de Educação Escolar Indígena. Tal circunstância viabiliza, sob a ótica da vantajosidade administrativa, a unificação física e funcional das duas estruturas em um único imóvel, o que promove ganhos mensuráveis em diversos indicadores de desempenho, tais como:

- 4.3.1. Redução de custos indiretos (energia, vigilância, transporte, limpeza e manutenção predial);
- 4.3.2. Aumento da eficiência operacional com a eliminação de deslocamentos entre imóveis distintos;
- 4.3.3. Melhoria da articulação intersetorial, favorecendo a integração pedagógica e administrativa;
- 4.3.4. Maior segurança patrimonial e documental, com controle concentrado de acesso e patrimônio;
- 4.3.5. Fortalecimento da governança local, por meio da centralização da gestão e da fiscalização.

4.4. Nesse contexto, a proposta de consolidação representa uma medida de racionalização de recursos públicos e incremento da eficiência institucional, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

4.5. Ademais, cumpre informar que foi realizada consulta formal ao acervo patrimonial do Estado, com o objetivo de verificar a disponibilidade de imóvel público que pudesse atender aos requisitos da demanda. Todavia, conforme disposto no Ofício nº 2541/2025/SEPAT-COOP (0061690099), não foi identificado imóvel público com estrutura física e localização compatíveis com as necessidades institucionais da Superintendência Regional e da Seção de Educação Escolar Indígena. Diante disso, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, restou caracterizada a inviabilidade de utilização de bens públicos, o que impõe a necessidade de contratação no mercado privado.

4.6. Destaca-se que o atual contrato foi celebrado sob a égide da antiga Lei nº 8.666/1993, não incorporando integralmente os princípios e diretrizes estabelecidos pela nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), especialmente no que se refere à promoção da eficiência, do planejamento e da transparência. Assim, a instauração de novo certame licitatório permitirá maior aderência ao marco legal vigente e às boas práticas de governança pública.

4.7. Histórico Contratual

4.7.1. Contrato atual da Superintendência Regional de Extrema - Processo nº 0029.025499/2023-44 | Valor mensal: **R\$ 6.500,00** (seis mil e quinhentos reais);

4.7.2. Contrato atual da Seção de Educação Escolar Indígena - Processo nº 0029.126541/2018-86 | Valor mensal: **R\$ 2.613,91** (dois mil seiscentos e treze reais e noventa e um centavos);

4.7.3. Processo nº 0029.023935/2024-21 – Chamamento Público visando a Locação de imóvel para a Seção de Educação Escolar Indígena. Observação: Processo encerrado para ajustes, tendo em vista a alteração da necessidade para locação conjunta em único imóvel, com vistas à otimização de recursos e integração das unidades.

4.8. Diante do exposto, recomenda-se o prosseguimento da instrução processual com vistas à formalização de nova licitação para locação de imóvel que atenda aos requisitos legais, técnicos e operacionais exigidos, promovendo a continuidade e a qualificação dos serviços educacionais prestados no âmbito da Superintendência Regional de Extrema, com especial atenção às demandas da Educação Escolar Indígena.

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

5.1. Os recursos necessários à execução, correrão por conta da dotação orçamentária consignada no orçamento da Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, recursos não vinculados de impostos, de acordo com a Informação 582 (0062169666) prestada pela Gerência de Execução Orçamentária - SEDUC/GEO, a saber:

Função Programática	Fonte de Recursos	Natureza de Despesa
16.001.12.362.2157.4042 - Combater o Abandono Escolar no Ensino Médio	1.500.0.01001 - Recursos não vinculados de impostos (Ensino)	33.90.39.14 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

5.2. Tendo como embasamento o disposto no artigo 30, inciso II, do Decreto nº 28.874, de 25 de Janeiro de 2024, bem como, disposto no inciso IX, art. 34, Decreto Estadual 28.874/2024, ressaltamos que a contratação pretendida encontra amparo no [Plano de Contratação Anula - PCA 2025](#).

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

6.1. DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

6.2. Características básicas do prédio que atendam as necessidades do Superintendência Regional de Educação de Extrema, situada no Distrito de Extrema, no município de Porto Velho - RO

ITEM	DESCRIPÇÃO AMBIENTE	DIMENSÕES MÍNIMAS POR AMBIENTE (M ²)	QUANTIDADE	ÁREA TOTAL (M ²)
1	Salas administrativas, pedagógica e reuniões	5x8 = 40	03	120
2	Sala gabinete	3x8 = 24	01	24
3	Sala Educação Escolar Indígena	17x8 = 136	01	136
4	Cozinha	3x10 = 30	01	30
5	Sala para almoçarifado	20	01	20
6	Banheiros (feminino e masculino, 2 conjuntos)	Estimado: 10 cada	04	40
7	Estacionamento para 08 carros pequenos	Estimado: 2,5 x 5 m por vaga = 12,50	8 vagas	100
Subtotal estimado da área mínima requerida				470,00 m²

6.3. Essa metragem está de acordo com o Formulário Levantamento de Necessidades (0061977655), considerando as demandas atuais da administração. **Ressalta-se que esses parâmetros poderão ser ajustados conforme novas necessidades venham a surgir, considerando que, dependendo do imóvel a ser locado, poderá haver variações na infraestrutura, desde que sejam atendidas as condições mínimas para comportar adequadamente o quadro de funcionários.**

6.4. Além dos requisitos mínimos descritos acima é desejável que atenda às seguintes condições:

- 6.4.1. Imóvel construído em alvenaria;
- 6.4.2. Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas);
- 6.4.3. Visando a segurança, é necessário que o local seja circundado por muro ou outro tipo de anteparo;
- 6.4.4. Estar em bom estado de conservação, ofertando boa ventilação;
- 6.4.5. Sem necessidade de reparos e com pintura nova;
- 6.4.6. Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com os equipamentos de combate ao incêndio instalados;
- 6.4.7. Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050, no que se refere às instalações sanitárias, para atender à pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida;
- 6.4.8. Dispor de abastecimento de água;
- 6.4.9. Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros;
- 6.4.10. Possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer e quaisquer equipamentos utilizados em uma unidade administrativa;
- 6.4.11. Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo;
- 6.4.12. Possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno;
- 6.4.13. Apresente excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações hidro sanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos; e
- 6.4.14. Possua ou disponha de viabilidade para sistema de climatização.

6.5. DA FORMALIZAÇÃO DA PROPOSTA

- 6.5.1. As propostas deverão conter pelo menos:
- 6.5.2. Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- 6.5.3. Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envolvida), localização e fotos atuais do imóvel;

- 6.5.4. Os valores mensais do aluguel;
- 6.5.5. 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;
- 6.5.6. Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- 6.5.7. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- 6.5.8. Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da SEDUC;
- 6.5.9. Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

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

- 6.6.1. Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;
- 6.6.2. Condomínio (se existir);
- 6.6.3. Seguro contra incêndio (se existir); e
- 6.6.4. Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

6.7. DA HABILITAÇÃO DA PROPONENTE

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

6.7.2. Caso o LOCADOR seja pessoa FÍSICA

- 6.7.3. RG;
- 6.7.4. CPF;

6.7.5. 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;

6.7.6. 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

6.7.7. Comprovante de endereço atualizado.

6.8. Caso o LOCADOR seja pessoa JURÍDICA

6.8.1. Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou

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

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

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

6.9. Regularidade Fiscal e Trabalhista

6.9.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

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

6.9.3. 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;

6.9.4. 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;

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

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

6.10. Documentos do IMÓVEL

6.10.1. Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

6.10.2. Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

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

6.10.4. Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;

6.10.5. Projeto de arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-RO;

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

6.10.7. Certidão de inteiro teor;

6.10.8. 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;

6.10.9. Certidão Negativa Vintenária do terreno.

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

6.12. Estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas

6.12.1. 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;

6.12.2. Cadastro Nacional de Empresas Imidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria Geral da União – CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;

6.12.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;

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

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

6.14. 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.

6.15. 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 **470,00 m²** e **500 m²**, desde que o valor da metragem quadrada não ultrapasse o valor da metragem quadrada dos imóveis com área superior.

6.16. 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, segundo os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e pelo Decreto Estadual nº 28.874/24, que haja autorização formal no interesse da Administração.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. A estimativa das quantidades e respectivas especificações técnicas foi elaborada com base nas informações consolidadas pela Coordenadoria Administrativa e Financeira da Superintendência Regional de Extrema (SUPEREXTGAB-CAF), conforme registrado no Formulário de Levantamento de Necessidades (0061977655), constante do Processo nº 0029.031946/2025-66.

ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	DETALHAMENTO DO OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	4316	Locação de imóvel, para atender as necessidades da Superintendência Regional de Extrema, localizada na zona urbana do Distrito de Extrema, município de Porto Velho.	Mês	12

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. O levantamento mercado consiste na análise das alternativas possíveis, bem como a justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (art. 18, §1º, V da Lei 14.133/2021).

8.2. O objetivo principal deste Estudo Técnico Preliminar é analisar e selecionar a solução que melhor atenda às necessidades da Secretaria de Educação (SEDUC), levando em consideração aspectos legais, técnicos, econômicos da contratação.

8.3. A realização de um levantamento de mercado detalhado e bem-estruturado é essencial para assegurar a pretensa contratação, dentro do prazo e orçamento estabelecidos, atendendo assim às necessidades da SEDUC. Segundo os passos e considerações legais e administrativas, o processo pode ser concluído de forma eficiente e conforme as normas vigentes.

8.4. O presente levantamento tem por finalidade identificar soluções disponíveis no mercado para à Locação de Imóvel, para fins de Instalação da Sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, a fim de atender à necessidade apresentada pela Superintendência de Extrema, vinculada à Secretaria de Estado da Educação – SEDUC.

8.5. 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.

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

(...)

8.7. Com base nas diretrizes dos procedimentos legais que instruem a busca por um imóvel para a instalação da unidade da Superintendência Regional de Educação de Extrema, 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;

8.8. **Solução I – Cedência de imóvel pertencente ao patrimônio do Estado de Rondônia**

8.8.1. A cedência de imóvel público implicaria na utilização de recurso público permanente para finalidade específica, por meio de Termo de Responsabilidade ou cessão gratuita. Tal solução pode trazer agilidade e aproveitamento de infraestrutura já existente.

8.8.2. No entanto, a flexibilidade administrativa fica comprometida, pois a manutenção, adaptação e eventual expansão do imóvel ficam limitadas pela burocracia e dependência da gestão estadual.

8.8.3. A garantia de continuidade do uso pode apresentar incertezas devido a possíveis mudanças administrativas ou políticas.

8.8.4. Por meio de consulta à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária – SEPAT, foi confirmado que **não há imóvel público disponível no patrimônio estadual que atenda às especificações necessárias para instalação da Superintendência Regional de Educação de Extrema** (Ofício 2541 (0061690099) /SEPAT-COPI).

8.8.5. Diante disso, a opção pela cedência de imóvel público foi descartada, buscando-se flexibilidade e continuidade operacional.

8.9. **Solução II – Locação de imóvel sem adequações**

8.9.1. Neste modelo, a locação ocorre do imóvel em seu estado atual, sem reformas, assumindo-se as adequações posteriormente pela Secretaria.

8.9.2. Entretanto, essa alternativa pode não atender aos requisitos mínimos da unidade, como área total mínima de 470 m², acessibilidade, segurança e infraestrutura elétrica trifásica, além de demandar custos futuros para adequações.

8.9.3. A infraestrutura insuficiente e o espaço limitado podem comprometer o funcionamento e a qualidade do atendimento da Superintendência.

8.9.4. Dessa forma, a locação sem adequações não se mostra viável, pois comprometeria a eficiência operacional e o conforto dos usuários.

8.10. **Solução III – Locação de imóvel sob medida (built to suit)**

8.10.1. Imóvel construído ou adaptado conforme necessidades específicas da Secretaria, com contrato de longo prazo.

8.10.2. Embora proporcione um espaço totalmente adequado, este modelo exige alto investimento e compromete parte significativa do orçamento futuro, elevando custos da locação.

8.10.3. Além disso, envolve maior complexidade contratual e gestão de responsabilidades entre locador e locatário.

8.10.4. Dada a atual urgência e necessidade de soluções ágeis, esta alternativa pode ser avaliada para médio e longo prazos, mas não atende à demanda imediata da Superintendência.

8.11. **Solução IV – Aquisição de imóvel**

8.11.1. A aquisição implica investimento inicial elevado e custos contínuos de manutenção, reformas e adequações.

8.11.2. Requer análise criteriosa de localização, aspectos técnicos, jurídicos, ambientais e financeiros, além de impacto orçamentário significativo.

8.11.3. Considerando o contexto da Secretaria de Educação e a necessidade de flexibilidade e agilidade, essa solução não é recomendada no momento, especialmente diante da ausência de imóveis públicos adequados e da urgência da demanda.

8.12. **Solução V – Locação de imóvel.**

8.12.1. A locação de imóvel que atenda às características técnicas e estruturais requeridas é a solução mais adequada a curto prazo para a instalação da Superintendência Regional de Educação de Extrema, localizada na zona urbana de Porto Velho/RO.

8.12.2. Esta alternativa proporciona flexibilidade, menor investimento inicial e possibilidade de negociação conforme as necessidades administrativas.

8.12.3. A pesquisa de mercado realizada indica imóveis comerciais com área em torno de 470 m², infraestrutura adequada (acessibilidade, segurança, sistema contra incêndio, elétrica trifásica) e estacionamento para 8 veículos.

8.12.4. Diante disso, recomenda-se a abertura de Edital de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário, com objetivo de identificar ofertas que atendam aos requisitos estabelecidos, assegurando transparência e seleção da melhor proposta.

8.12.5. Caso seja identificado apenas um imóvel compatível, poderá ser avaliada a inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativas técnicas e econômicas.

8.12.6. 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 **Superintendência Regional de Educação de Extrema**, localizado na zona urbana de Porto Velho/RO.

8.12.7. Conforme o art. 74, V, da Lei nº 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.

8.12.8. 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.

8.12.9. 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.

8.12.10. 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.

8.12.11. **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.

8.12.12. Estas soluções devem ser consideradas de forma técnica e criteriosa, visando atender às necessidades específicas da unidade da **Superintendência Regional de Educação de Extrema** em termos de espaço, infraestrutura e facilidades.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

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

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

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

9.4. Considerando que o valor ora apresentado foi obtido a partir de contratos vigentes já firmados pela Administração Pública, conforme demonstrado no quadro comparativo a seguir, destaca-se que tais valores possuem caráter meramente **estimativo**. Assim, sua utilização tem como objetivo unicamente subsidiar a presente análise preliminar, não se prestando a substituir os valores que serão apurados na fase de apresentação de propostas, tampouco a estabelecer referência vinculante ou definitiva para a futura contratação. Ressalta-se, portanto, que o montante apresentado não representa compromisso contratual e poderá sofrer variações em razão das condições de mercado e da efetiva pesquisa de preços a ser realizada oportunamente, em conformidade com a legislação aplicável.

9.5. Neste sentido, segue o quadro estimativo:

OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	CONTRATO Nº 882/PGE-2023 (0042108496)	LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (0060238461)	Contrato nº 427/PGE-2019 Termo Aditivo 13º TA (0057196338)	PREÇO MÍNIMO	PREÇO MÉDIO	PREÇO MEDIANO	PARÂMETRO UTILIZADO	SUBTOTAL GERAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL Contrato atual da Superintendência Regional de Extrema	MÊS	12	R\$ 6.500,00	R\$ 6.895,27	R\$ 2.613,91	R\$ 2.613,91	R\$ 5.336,39	R\$ 6.500,00	MEDIANO	R\$ 78.000,00

OBJETO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Contrato nº 427/PGE-2019 Termo Aditivo 13º TA (0057196338)	Laudo Técnico de Avaliação de Locação (0029668004)	CONTRATO Nº 882/PGE-2023 (0042108496)	PREÇO MÍNIMO	PREÇO MÉDIO	PREÇO MEDIANO	PARÂMETRO UTILIZADO	SUBTOTAL GERAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL Contrato atual da Seção de Educação Escolar Indígena	MÊS	12	R\$ 2.613,91	R\$ 2.819,11	R\$ 6.500,00	R\$ 2.613,91	R\$ 3.977,67	R\$ 2.819,11	MEDIANO	R\$ 33.829,32

9.6. Ressalta-se que o valor definitivo a ser contratado resultará do processo licitatório, mediante a seleção da proposta mais vantajosa, seguida de eventual negociação entre as partes, observando-se, previamente à formalização do contrato, a devida avaliação do preço de mercado, conforme as diretrizes legais e os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

9.7. Cabe destacar que, tendo em vista que o valor da locação é definido com base no metro quadrado, e que este apresenta variação de acordo com as condições e características peculiares de cada regional, a estimativa deverá considerar a realidade imobiliária local, a fim de assegurar a compatibilidade entre o custo e o padrão do imóvel a ser contratado.

9.8. Em razão da alteração da necessidade operacional e administrativa, torna-se imprescindível que a nova locação contemple a unificação das unidades em um único imóvel, de modo a promover a otimização de recursos, a integração dos setores e a melhoria da gestão logística. Nessa readequação, a Seção de Educação Escolar Indígena terá ampliada sua área física, de forma a atender adequadamente às demandas específicas e ao aumento de suas atribuições, garantindo melhores condições de trabalho e atendimento.

9.9. Diante disso, a estimativa de valor e a especificação do novo espaço deverão considerar as dimensões adicionais e as condições técnicas necessárias para comportar, de maneira integrada e eficiente, todas as unidades abrangidas pela locação conjunta, respeitando o parâmetro de preço por metro quadrado praticado na respectiva regional, de forma a assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços educacionais prestados.

9.10. Contudo, é importante destacar que a estimativa de valor apresentada aqui pode variar daquela que será determinada no momento da aprovação do termo de referência que será elaborado posteriori. Esta última levará em conta todas as especificações do objeto do contrato, assim como os direitos e obrigações das partes durante a fase de execução contratual.

9.11. A estimativa final será mais abrangente e precisa, considerando não apenas o custo do aluguel dos imóveis, mas também outros fatores como despesas adicionais, termos específicos do contrato e possíveis negociações entre as partes.

9.12. Considerando a importância do cumprimento dessas etapas, o refinamento dos valores e ajustes necessários poderão ser realizados, visando assegurar que os custos estejam adequadamente alinhados às necessidades e às especificidades do objeto contratado, sem comprometer a qualidade e a eficiência da execução. O preço de locação do imóvel deverá estar conforme os preços de mercado, respeitando as determinações legais para a maior e/ou menor, quando assim, exigir.

9.13. Por fim, enquanto a estimativa preliminar oferece um ponto de partida, a estimativa final contida no termo de referência refletirá de

forma mais detalhada as condições e nuances do contrato a ser firmado.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. Em conformidade com o Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso IV da IN 58/2022, assim como no art. 34, IV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024, este estudo indica a melhor solução para suprir a demanda de **instalação da sede da Superintendência Regional de Educação de Extrema, situada no distrito de Extrema**.

10.2. A presente demanda versa sobre a necessidade de locação de imóvel que conte com estrutura física e condições de acomodação adequadas, em conformidade com os requisitos funcionais e operacionais necessários ao pleno desempenho das atividades institucionais.

10.3. Considerando a recente reavaliação das necessidades da Administração, identificou-se a conveniência de alteração do modelo inicialmente proposto para locação conjunta em um único imóvel, visando à otimização de recursos públicos e à integração das unidades administrativas e pedagógicas que atuam no âmbito da Superintendência Regional de Extrema.

10.4. A medida, além de racionalizar custos de manutenção e gestão, proporcionará maior sinergia entre os setores, favorecendo a comunicação interna, o planejamento integrado e a eficiência operacional. Tal solução também se alinha às diretrizes de economicidade e eficiência previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente no que concerne à busca por soluções que atendam simultaneamente às demandas técnicas e financeiras da Administração.

10.5. Conforme consta na justificativa apresentada pela unidade requisitante (0061977886) atualmente a Superintendência Regional de Educação de Extrema e a Superintendência de Educação Escolar Indígena encontram-se instaladas em prédios distintos, o que tem causado transtornos no trabalho diário. Essa divisão dificulta o acompanhamento das ações voltadas à comunidade indígena, devido aos constantes deslocamentos entre as unidades.

10.6. De acordo com a mesma justificativa, identificou-se a necessidade de locação de uma nova sala no mesmo prédio da Superintendência, espaço este que estava anteriormente ocupado por terceiros e que agora se encontra disponível para locação. A consolidação dos setores em um único prédio permitirá a concentração das atividades, promovendo maior integração, eficiência administrativa e melhoria nas condições de trabalho e segurança.

10.7. Diante do exposto, recomenda-se o prosseguimento da instrução processual com vistas à formalização do chamamento público para locação de imóvel que atenda, de forma unificada, aos requisitos legais, técnicos e operacionais exigidos, garantindo a continuidade e a qualificação dos serviços educacionais prestados. Ressalta-se, ainda, a necessidade de especial atenção às demandas específicas da Educação Escolar Indígena, cuja natureza requer infraestrutura adaptada e compatível com as particularidades socioculturais atendidas pela Superintendência.

10.8. Para aprofundar o entendimento das necessidades, foi realizada a reunião (0062507745) com a participação dos servidores designados por portaria, para elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar (ETP).

10.9. Cabe ainda ressaltar que devido a localidade de extrema e suas particularidades, que o mercado imobiliário no distrito de Extrema é restrito, especialmente no que tange à disponibilidade de imóveis comerciais com documentação regular, infraestrutura adequada e conformidade com os requisitos legais para instalação de órgãos públicos. Tal cenário limita as opções de locação que atendam aos critérios exigidos por normativos federais, estaduais e diretrizes de segurança e acessibilidade.

10.10. Considerando a necessidade de instruir adequadamente o presente processo administrativo e garantir que a tomada de decisão esteja amparada em elementos técnicos fidedignos, impõe-se a obtenção de documentos específicos que subsidiem de forma objetiva e precisa a análise da viabilidade do objeto pretendido.

10.11. Nesse sentido, condiciona-se o prosseguimento da presente demanda à apresentação dos seguintes documentos:

- Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel – SEPAT: documento emitido por setor especializado, contendo a valoração mercadológica e técnica do bem, com base em critérios objetivos e parâmetros normativos, permitindo aferir a compatibilidade do valor proposto com a realidade do mercado imobiliário e resguardando a economicidade e legalidade do certame.
- Relatório de Visita Técnica Preliminar: registro formal contendo descrição das condições atuais do imóvel, acompanhado de documentação fotográfica e anotações de campo, possibilitando constatar o atendimento às especificações mínimas e identificar eventuais adequações necessárias antes da contratação.
- Relatório Técnico Circunstanciado de Constatação de Conformidade: documento conclusivo, elaborado por profissional habilitado, que ateste a conformidade do imóvel com as exigências técnicas, operacionais, normativas e de acessibilidade previstas na legislação vigente, apontando eventuais irregularidades e indicando soluções corretivas.

10.12. A obtenção desses documentos é fundamental e crucial para assegurar a aderência do imóvel às necessidades institucionais, prevenir riscos contratuais, respaldar a decisão administrativa e atender aos princípios da legalidade, imparcialidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no caput do art. 37 da Constituição Federal, bem como às disposições da Lei nº 14.133/2021 quanto à fase preparatória da contratação.

10.13. Devido a essa situação, a Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares (COINFRA) e a Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Comunicação (COTIC) se prontificaram a realizar uma visita técnica Preliminar ao imóvel atualmente locado, com o objetivo de avaliar as condições de infraestrutura. A iniciativa visa garantir que, caso haja a permanência no imóvel atual, ele atenda adequadamente aos requisitos técnicos, funcionais e normativos necessários para elaboração.

10.14. Apesar da reconhecida escassez de imóveis disponíveis no distrito de Extrema, conforme estabelece a normativa vigente, a solução recomendada é a **Solução V: locação tradicional de imóvel**. Essa opção foi selecionada considerando as especificações técnicas e estruturais necessárias para o atendimento da unidade, conforme levantamento de mercado recente. A locação tradicional atende à padronização mínima exigida, como área útil aproximada de 470 m², infraestrutura completa (incluindo acessibilidade, segurança, sistema elétrico trifásico, sistema contra incêndio) e estacionamento para pelo menos 8 veículos, conforme detalhado na pesquisa realizada.

10.15. Este modelo requer avaliação criteriosa pela Administração, assegurando o respeito aos princípios constitucionais da administração pública, em especial legalidade, imparcialidade, moralidade, publicidade e eficiência, além de buscar a melhor relação custo-benefício para a contratação.

10.16. Sugere-se a realização de **Chamamento Público** para prospecção no mercado imobiliário da zona urbana do **distrito de Extrema**, conforme legislação vigente, visando identificar imóveis disponíveis para locação tradicional que atendam integralmente ao interesse administrativo da Superintendência. Tal procedimento oferece ampla publicidade à intenção de contratação, garantindo transparência e ampla participação do setor privado, além de permitir que sejam impostas exigências específicas relativas à eficiência energética e racionalização do uso de recursos.

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

(...)

10.18. A locação tradicional foi selecionada por oferecer maior flexibilidade e menor comprometimento orçamentário imediato, além de atender às necessidades técnicas da Superintendência em curto prazo.

10.19. Caso, após o chamamento público, seja identificado apenas um imóvel compatível, estará caracterizada a inviabilidade de competição, permitindo contratação direta por inexigibilidade, conforme o art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Se forem encontrados dois ou mais imóveis, poderá ser realizada licitação, ou, em casos específicos, a contratação direta justificada pela singularidade do imóvel, seus diferenciais técnicos e localização privilegiada, sempre respeitando o preço compatível com avaliação prévia de mercado.

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

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

10.20. Para a contratação direta, devem ser observados os requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, tais como:

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

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

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

10.21. A cidade do Distrito de Extrema, com população estimada em 7.171 habitantes (IBGE, 2022), possui mercado imobiliário limitado, o que reforça a necessidade do chamamento público para maximizar a obtenção de propostas, garantindo eficiência e economia.

10.22. Conforme Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022:

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

Art. 11. São as fases do chamamento público

I - a abertura por meio de publicação de edital;

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

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

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

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

10.23. Levando-se em conta Documento de Formalização de Demanda - DFD 295 (0061940111) as características do objeto a ser contratado locação do imóvel, disponibilidade de imóveis nos parâmetros necessários, em uma área classificada como urbana, como sugestão seja feito chamamento público, não apenas se apresenta como uma metodologia eficaz para a locação de imóveis, mas também como um instrumento que reforça os valores essenciais da administração pública, contribuindo para uma gestão mais transparente, responsável, princípios democráticos e legais.

10.24. A avaliação final do imóvel selecionado será realizada pela Secretaria de Estado da Educação de Rondônia (SEEDUC-RO), incluindo análise de valor de mercado, estado do imóvel e condições contratuais. A vigência contratual poderá ser inicialmente de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação sucessiva até o limite máximo de 10 (dez) anos, mediante termos aditivos, conforme artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021 e o Decreto Estadual nº 28.874/2024, desde que haja autorização formal e interesse da Administração.

10.25. Por fim, recomenda-se que o contrato de locação contemple cláusulas que possibilitem a futura aquisição do imóvel, caso essa alternativa se revele vantajosa para a Administração Pública, garantindo assim flexibilidade para ajustes estratégicos futuros.

10.26. Logo, entende-se que a melhor medida a ser adotada é a locação de imóveis por **Chamamento Público** na forma que dispõe na Lei 14.133/21, assim como, no Decreto Estadual nº 28.874, de janeiro de 2024.

11. JUSTIFICATIVAS DE PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. 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 nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

11.2. 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.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Com a locação do imóvel pretendido, objetiva-se a consolidação física das estruturas da Superintendência Regional de Educação de Extrema e da Seção de Educação Escolar Indígena em um único espaço, promovendo integração administrativa, pedagógica e operacional. Espera-se, com isso, alcançar os seguintes resultados institucionais:

12.2. Racionalização de custos operacionais, com redução de despesas indiretas relacionadas à duplicidade de contratos de energia elétrica, vigilância, manutenção predial e transporte institucional;

12.3. Melhoria na fluidez dos processos administrativos e pedagógicos, por meio da eliminação de deslocamentos entre imóveis distintos

e da facilitação da comunicação interna;

12.4. Aprimoramento da segurança institucional, com controle patrimonial centralizado e fortalecimento da proteção física e documental das unidades;

12.5. Incremento da eficiência gerencial, com ganhos na fiscalização, supervisão e gestão das equipes administrativas e técnicas;

12.6. Melhoria da ambiência institucional, promovendo condições físicas adequadas, acessíveis e seguras para os servidores, colaboradores e público atendido;

12.7. Atendimento mais efetivo às demandas da Educação Escolar Indígena, com infraestrutura compatível com as especificidades culturais, logísticas e operacionais da área;

12.8. Alinhamento às diretrizes da Lei nº 14.133/2021, no tocante à promoção da eficiência, economicidade, planejamento estratégico e sustentabilidade das contratações públicas.

12.9. A centralização das atividades permitirá, ainda, o acompanhamento mais eficaz dos resultados institucionais e a adoção de medidas de melhoria contínua, impactando positivamente nos indicadores de desempenho da gestão educacional na região de Extrema.

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

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

13.2. Essas providências são essenciais para garantir um processo transparente, eficiente e legalmente consistente na locação do imóvel para instalação da sede da Superintendência Regional de Educação de Extrema, situada na zona urbana de Porto Velho/RO. Promovendo a melhoria dos serviços educacionais como:

a) Realizar uma pesquisa detalhada no mercado imobiliário para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades superintendência, levando em consideração localização, infraestrutura, acessibilidade e outros requisitos essenciais.

b) Levantamento de Mercado: Realizar pesquisa detalhada no mercado imobiliário da área urbana de Porto Velho para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades da Superintendência, considerando localização estratégica, infraestrutura adequada, acessibilidade, segurança, área útil, vagas para estacionamento e demais requisitos essenciais.

c) Definição de critérios: Estabelecer critérios claros e objetivos para a seleção do imóvel, incluindo requisitos técnicos, capacidade para atender às demandas da Superintendência, conformidade com normas de acessibilidade e segurança, além de aspectos relativos à eficiência energética e sustentabilidade.

d) Elaboração do Edital de Chamamento Público: Preparar o edital de chamamento público, detalhando as características do imóvel desejado, os critérios de seleção, prazos e condições para participação dos interessados, em consonância com as normas legais vigentes e as melhores práticas administrativas.

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

f) Re却bimento e Análise das Propostas: Receber as propostas dos interessados em disponibilizar imóveis para locação, avaliando-as segundo os critérios estabelecidos no edital, com diligências para verificar a veracidade das informações apresentadas.

g) Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira: Realizar análise detalhada da viabilidade técnica e financeira das propostas recebidas, considerando custo-benefício, adequação às necessidades da Superintendência e impactos no orçamento público.

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

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

j) Análise de conformidade normativa, realizar vistoria completa do imóvel e dos espaços a serem alugados, assegurando conformidade com as normas vigentes, incluindo avaliação estrutural, instalações elétricas, hidráulicas e demais aspectos prediais.

k) Capacitação de servidores, no início do contrato de locação, elaborar laudo técnico que apresente a situação real das estruturas e instalações elétricas e hidráulicas. Ao final do contrato e nas renovações, a Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares (COINFRA) emitirá Laudo de Avaliação Estrutural do imóvel, observando todos os aspectos necessários. O contrato deve conter cláusula assegurando o direito à indenização justa para devolução do imóvel nas condições originais, resguardando o erário público.

13.3. É relevante abordar que o procedimento de locação de imóveis por essa secretaria visa demonstrar lisura e transparência, nas contratações de serviços contínuos. No início do contrato de locação, seja elaborado um laudo técnico apresentando a real situação das estruturas, instalações elétricas e hidráulicas, bem como, ao final do contrato, bem como nas renovações a Coordenadoria de Infraestrutura e Obras Escolares - COINFRA emitirá Laudo de Avaliação Estrutural de Imóvel, onde todos os aspectos do imóvel são observados, os custos de indenização para devolver o imóvel conforme recebido, procedimento que deverá esta, assegurado em cláusula contratual, para que no ato de devolução dos imóveis, a indenização seja justa, resguardando o erário.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1. As contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si; já as contratações interdependentes são aquelas que, por guardarem relação direta na execução do objeto, devem ser contratadas juntamente para a plena satisfação da necessidade da Administração.

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

14.3. Considerando que a contratação busca a locação de imóvel na modalidade tradicional, e que eventuais adaptações estarão sob a responsabilidade do locador durante o prazo de carência, não se faz necessária a realização de contratação correlata ou interdependente.

15. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

15.1. Considerando os requisitos de sustentabilidade estabelecidos pelas legislações vigentes e a necessidade de mitigar possíveis impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel para unidade da **Gerência Administrativa e Financeira Superintendência de Extrema**

- SEDUC-SUPEREXTGAB-CAF, são identificados os seguintes pontos de atenção e medidas mitigadoras:

RISCOS AMBIENTAIS	IMPACTOS AMBIENTAIS	CONSEQUÊNCIA AMBIENTAL	MEDIDAS MITIGADORAS
1. Imóvel localizado em área de risco ambiental (alagamento, deslizamento, contaminação do solo ou proximidade de atividades poluentes)	Danos à saúde humana e degradação ambiental local	Comprometimento da integridade física dos ocupantes, contaminação de lençóis freáticos, proliferação de vetores	Vistoria técnica prévia com laudo geotécnico e ambiental; consulta à Defesa Civil e órgãos ambientais; exclusão de imóveis em áreas de risco no edital
2. Ausência de sistema de gestão de resíduos sólidos	Acúmulo e descarte inadequado de resíduos (orgânicos, recicláveis, tóxicos)	Poluição do solo, da água e do ar; proliferação de vetores e doenças	Implantação de programa de coleta seletiva; destinação correta dos resíduos com cooperativas ou empresas licenciadas; campanhas educativas com servidores e usuários
3. Uso excessivo de energia elétrica por sistemas ineficientes	Emissão elevada de gases de efeito estufa e consumo de recursos não renováveis	Contribuição para mudanças climáticas; aumento da pegada ecológica da administração	Preferência por imóveis com boa ventilação e iluminação natural; exigência de equipamentos com selo Procel; instalação de lâmpadas LED e sensores de presença
4. Ausência de dispositivos para uso racional da água	Desperdício de água potável; sobrecarga de redes públicas	Redução da disponibilidade hídrica; aumento de custos ambientais e operacionais	Instalação de dispositivos economizadores (aeradores, válvulas de descarga econômica); incentivo à captação de água da chuva e reuso para limpeza ou jardinagem
5. Falta de acessibilidade ambiental (barreiras físicas e urbanísticas)	Exclusão social de pessoas com deficiência; inadequação à mobilidade urbana sustentável	Prejuízos ao direito de ir e vir e ao acesso universal ao serviço público	Exigir acessibilidade nos imóveis locados conforme NBR 9050/ABNT; rampas, sinalização tátil e banheiros adaptados; preferir imóveis próximos a transporte público
6. Poluição sonora ou atmosférica nas proximidades do imóvel	Prejuízo à saúde ocupacional e à qualidade ambiental interna	Estresse, fadiga, dificuldade de concentração, doenças respiratórias	Avaliação prévia de ruído e qualidade do ar; evitar imóveis próximos a avenidas de tráfego intenso, indústrias ou atividades ruidosas
7. Inexistência de laudo ambiental ou licenciamento prévio	Risco de ocupação em áreas irregulares ou com passivo ambiental	Responsabilização da Administração por danos ambientais; anulação do contrato	Exigir certidão negativa de débitos ambientais e regularidade fundiária; vistoria por equipe técnica antes da celebração do contrato
8. Ausência de áreas verdes ou sombreamento natural	Ilhas de calor urbano; baixa qualidade do microclima	Aumento de temperatura interna, maior consumo energético, desconforto térmico	Estimular a arborização no entorno do imóvel; priorizar imóveis com jardins ou áreas verdes; uso de cobertura vegetal ou telhado verde se viável

15.2. **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.

15.3. **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.

15.4. **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.

15.5. **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.

15.6. **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.

15.7. 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.

16. MAPA E MATRIZ DE RISCO

16.1. O mapa de riscos consiste na análise e avaliação dos potenciais perigos associados ao objeto de estudo, bem como na proposição de mecanismos de controle destinados a prevenir a ocorrência desses perigos ou, caso ocorram, reduzir seus impactos.

16.2. Isso significa que, se o documento cumprir essas diretrizes, realizando a análise de riscos e definindo medidas eficazes para prevenir e reduzir os riscos, estará em conformidade com os requisitos necessários para ser incluído no processo de contratação.

16.3. É importante ressaltar que a norma estadual atribui à Controladoria Geral do Estado a responsabilidade de desenvolver a metodologia para elaboração do mapa e matriz de riscos, conforme estabelecido no §3º do art. 40 do Decreto 28.874/2024.

16.4. O mapeamento dos riscos associados ao objeto de estudo, disponibilizado através do Mapa de Risco 265 (0062132079), oferece uma estrutura sólida para identificar, analisar, mitigar e monitorar os perigos relacionados à Locação de Imóvel, para fins de Instalação da Sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, a fim de atender à necessidade apresentada pela Superintendência de Extrema, vinculada à Secretaria de Estado da Educação – SEDUC, conforme as condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

16.5. 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. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

17.1. 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.

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

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

17.3. Em obediência aos princípios do Art. 5º

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

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

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

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

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

17.6. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;

- [Constituição Estadual](#);

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

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

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

- Lei nº 5.733, de 09 de janeiro de 2024, estima a receita e fixa a despesa do Estado de Rondônia para o exercício financeiro de 2024.

- [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

- [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;

- 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;

- Lei nº 5.718, de 03 de janeiro de 2024, dispõe sobre o Plano Plurianual - PPA para o quadriênio 2024 a 2027 e dá outras providências.

- [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;

- [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;

- [Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018](#), Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD);

- [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;

- [Instrução Normativa nº 58, de 08 de agosto de 2022](#), que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP.

- Instrução Normativa SEGES /ME Nº 65, de 7 de julho de 2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal, autárquica e fundacional;

- [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;

- Decreto Nº 21.425, de 29 de novembro de 2016, que regulamenta a Lei nº 3.924, de 17 de outubro de 2016, dispõe sobre normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens no Estado de Rondônia e dá outras providências;

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

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

- [Estudo de cores – Seduc](#), que estabelece as cores para o ambiente de aprendizagem e para cada uma de suas alocações;

- ABNT NBR 9077:2001 – Saídas de emergência em edifícios;

- ABNT NBR 5419:2001 – Proteção de estruturas contra descargas atmosférica;

- ABNT NBR 15215:2003 – Iluminação natural;

- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;

- ABNT NBR 9050:2015 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

- ABNT NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.

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

- 18.1. Conforme as normativas estabelecidas no art. 34, XIV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.
- 18.2. A exclusão de participação de pessoas físicas na licitação para a locação do imóvel destinado à unidade da Locação de Imóvel, para fins de Instalação da Sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, na cidade de Porto Velho, não se mostra viável devido a diversos fatores.
- 18.3. 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.
- 18.4. Além disso, pessoas físicas podem deter imóveis que atendam plenamente aos requisitos estabelecidos para a locação locação de imóvel. Negar sua participação na licitação poderia limitar desnecessariamente as opções disponíveis para escolha do imóvel mais adequado.
- 18.5. 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.
- 18.6. 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.

19. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO 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 da **Superintendência de Extrema**, 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. Nesse contexto, com base em todo o estudo, entende-se que a melhor medida a ser adotada para o chamamento público na forma que dispõe na Lei 14.133/21 e no Decreto Estadual n.º 28.874, de janeiro de 2024.
- 19.4. Caso, após o chamamento público, seja identificado apenas um imóvel compatível, estará caracterizada a inviabilidade de competição, permitindo contratação direta por inexigibilidade, conforme o art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021. Se forem encontrados dois ou mais imóveis, poderá ser realizada licitação, ou, em casos específicos, a contratação direta justificada pela singularidade do imóvel, seus diferenciais técnicos e localização privilegiada, sempre respeitando o preço compatível com avaliação prévia de mercado.
- 19.5. A Comissão Especial de membros e colaboradores designada por meio da Portaria 7321 (0062043183), 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,
- 19.6. Ressalta-se que o presente Estudo Técnico Preliminar possui natureza opinativa e não vinculante, podendo ser revisto e aprimorado nas etapas subsequentes, especialmente durante a elaboração do Termo de Referência e demais instrumentos técnicos, em conformidade com o art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021 e o art. 17 do Decreto nº 28.874/2024.

Porto Velho, data e assinatura no sistema.

Elaboração

POLLIANE QUEIROZ RAVANI
COMISSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - CETP/CAD

IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS - GPCS/CAD

JUNIOR BARBOZA DA SILVA
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS ESCOLARES - COINFRA

WANDERLEI FERREIRA LEITE
COORDENADORIA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO - COTIC

FRANCISCO MARQUELINO SANTANA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXTGAB

EDILÉIA FERREIRA GAMA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXTGAB-CAF



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Marquelino Santana**, Superintendente Regional de Educação III, em 18/08/2025, às 17:50, 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 18/08/2025, às 18:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA**, Assessor(a), em 18/08/2025, às 19:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Poliane Queiroz Ravani, Membro**, em 19/08/2025, às 09:37, 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 **junior barboza da silva, Gerente de Projetos de Obras Escolares**, em 19/08/2025, às 15:38, 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 **Edileia Ferreira Gama, Gerente**, em 19/08/2025, às 16:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0062131482** e o código CRC **2F109E73**.

Referência: Caso responda este(a) Estudo Técnico Preliminar, indicar expressamente o Processo nº 0029.033604/2025-81

SEI nº 0062131482



RONDÔNIA

Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Comissão do Estudo Técnico Preliminar - SEDUC-CETP

MAPA DE RISCO

CONSIDERANDO, a Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos;

CONSIDERANDO, o 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 Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

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

CONSIDERANDO, a Portaria nº 217 de 08 de dezembro de 2021 (0022698556), que estabelece a metodologia de gestão de risco no âmbito do Poder Executivo Estadual;

CONSIDERANDO, a orientação sobre análises e matriciamento de riscos à luz da Lei nº 14.133/2021 e Decreto 28/874/2024, estabelecida Coordenadoria de Controle Interno, por meio da Gerência de Gestão de Risco, nos autos do processo SEI (0029.019419/2024-01).

1. REFERÊNCIA

1.1. O objetivo deste estudo é viabilizar à Locação de Imóvel, para fins de Instalação da Sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, com o intuito de atender às necessidades da conforme a demanda da Superintendência de Extrema - SUPEREXTGAB, vinculada à Secretaria de Estado da Educação - SEDUC, elaborado pela Comissão designada conforme a Portaria nº 7321 de 09 de julho de 2025 (0062043183).

2. DA CONTEXTUALIZAÇÃO

2.1. A Comissão responsável pelo Estudo Técnico Preliminar realizou uma investigação detalhada das questões relevantes, com o objetivo de compreender profundamente a realidade operacional e técnica relacionada ao atendimento da demanda. O intuito é elaborar um relatório abrangente que será submetido à Alta Gestão, contendo soluções concretas e estratégicas.

2.2. Adicionalmente, é importante ressaltar que o Decreto nº 23.277, de 16 de outubro de 2018, define com clareza a Primeira Linha de Defesa, que abrange os controles internos da gestão. Estes controles incluem um conjunto de regras, procedimentos, diretrizes, protocolos, rotinas de sistemas informatizados, verificações e fluxos de documentos e informações, entre outros elementos. Essa estrutura é essencial para garantir a eficiência dos processos e assegurar a conformidade com as diretrizes estabelecidas.

3. DA METODOLOGIA UTILIZADA

3.1. Para atender à presente demanda e auxiliar a Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

em sua tomada de decisão, será aplicada a metodologia de consultoria da Controladoria - Geral do Estado de Rondônia - CGE/RO, conforme estabelecido na Portaria nº 217, de 08 de dezembro de 2021, em conformidade com a Instrução Normativa nº 05, de 25 de maio de 2017.

3.2. Para a elaboração desta nota, é essencial esclarecer alguns conceitos que serão utilizados:

- **Risco:** Refere-se ao desvio em relação aos objetivos esperados e pode incluir tanto oportunidades quanto ameaças.
- **Consequência:** Representa o impacto de um evento de risco sobre os objetivos do processo.
- **Avaliação de Risco:** É o processo de identificação e análise dos riscos que podem influenciar a realização dos objetivos da organização, definindo respostas adequadas para cada risco.

3.3. O processo de avaliação de risco compreende as seguintes etapas:

- **Identificação de Riscos:** envolve a busca, identificação e descrição de riscos, incluindo a identificação de suas fontes, causas e possíveis consequências. Esse processo pode utilizar dados históricos, análises teóricas, insights de especialistas e partes interessadas;
- **Análise de Riscos:** compreende a compreensão das causas e consequências imediatas, incorporando uma consideração detalhada das incertezas, fontes de risco, cenários, bem como dos controles e sua eficácia;
- **Classificação de Níveis de Risco:** determina o nível de risco operacional através do produto da avaliação de impacto pela avaliação de probabilidade, conforme definido pelos parâmetros estabelecidos;
- **Tratamento de Riscos:** inclui medidas adotadas para gerenciar o risco, como evitar o risco iniciando ou descontinuando atividades relacionadas a ele; mitigar o risco ao reduzir sua probabilidade de ocorrência e/ou suas consequências (impacto); compartilhar o risco com terceiros; ou aceitar o risco por meio de uma escolha consciente e justificada.

3.4. Dessa forma, serão analisados os riscos inerentes á Locação de Imóvel, para fins de Instalação da Sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, com o intuito de atender às necessidades da conforme a demanda da Gerência Administrativa e Financeira Superintendência de Extrema, vinculada à Secretaria de Estado da Educação - SEDUC.

4. DO OBJETIVO DA AQUISIÇÃO E CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO

4.1. O objetivo deste estudo é a locação de um imóvel para fins de instalação da unidade da **Superintendência Regional de Educação de Extrema**, localizada no Distrito de Extrema. Com o objetivo a atender à necessidade de locação do imóvel apresentada pela Superintendência de Extrema, , proporcionando um ambiente de trabalho acolhedor e eficiente, com redução dos estímulos externos para concentrar os profissionais. Além disso, busca demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas para fornecer informações essenciais na elaboração dos instrumentos convocatórios relacionados ao objeto em questão.

5. DA AVALIAÇÃO DE RISCOS NA CONTRATAÇÃO

5.1. Após a análise documental, tornou-se evidente a identificação de riscos que demandam a atenção e avaliação da alta Administração da SEDUC. Estas ocorrências requerem a devida consideração para a implementação de medidas que visem evitar, mitigar, transferir ou compartilhar tais adversidades.

5.2. Neste contexto, à luz das disposições contidas no inciso I do artigo 15, incisos I a II do artigo 16 e inciso IV do artigo 22 da Portaria nº 217 de 8 de dezembro de 2021, bem como nas tabelas anexas (que abrangem a escala de probabilidades, consequências e níveis de riscos), procederemos com a análise pormenorizada.

5.3. Nesse ínterim, e seguindo essa linha de raciocínio, a análise do processo de contratação/aquisição foi conduzida levando em consideração os riscos e possíveis irregularidades mais significativos.

5.4. Foram identificados os riscos com maior probabilidade e impacto, e propostas medidas que a Alta Administração pode implementar para gerenciar essas situações.

5.5. Ademais, foram destacados outros riscos que também requerem atenção, juntamente com as medidas correspondentes para o seu tratamento.

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

6. QUANTO À AVALIAÇÃO GERAL DOS PRINCIPAIS RISCOS E/OU IMPROPRIEDADES IDENTIFICADAS

6.1. *Do quantitativo de 13 (treze) riscos identificados, têm-se, de acordo com o nível de risco estabelecido:*

- **0 (zero) considerados insignificantes;**
- **2 (dois) considerados baixos;**
- **5 (cinco) considerados médios;**
- **5 (cinco) considerados altos; e**
- **1 (um) considerados extremos.**

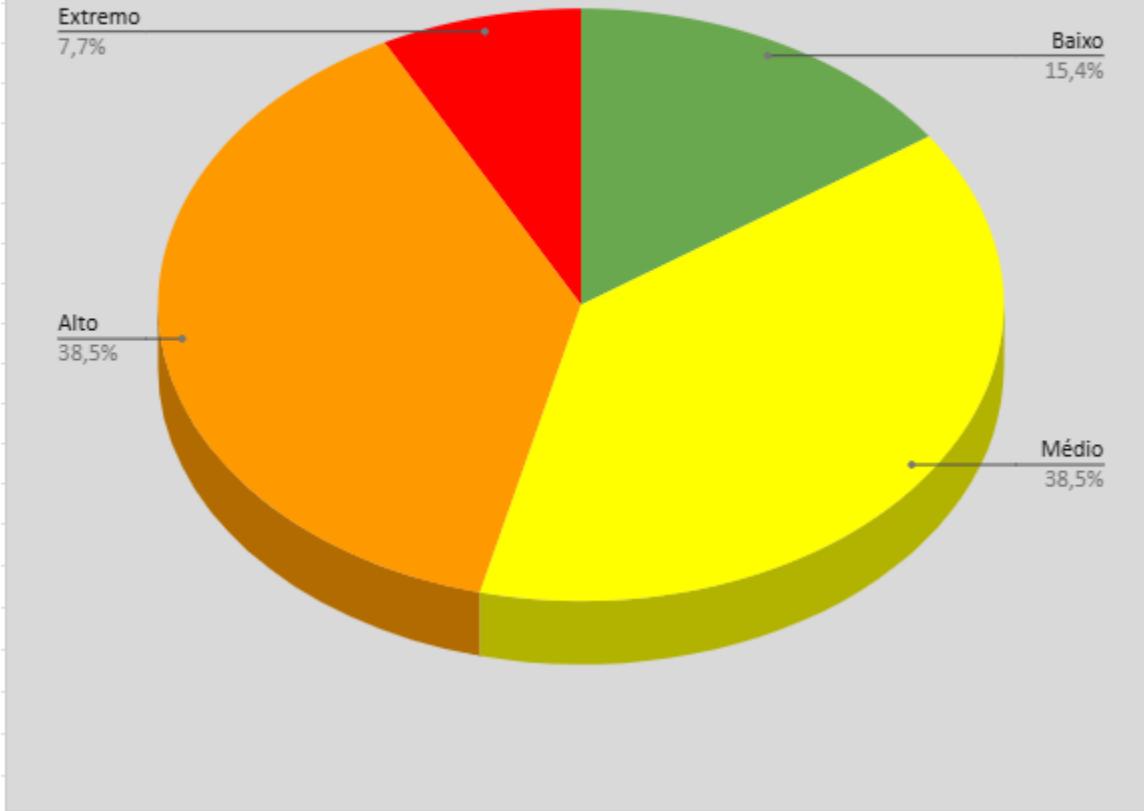
6.2. *Conforme tabela 1 e gráfico 1 abaixo, que apresentam as ações sugeridas para os riscos identificados:*

Tabela nº 1: Quantitativos x Nível de Risco

NÍVEL DE RISCO	NÚMERO DE RISCOS	PERCENTUAL (%)
Insignificante	0	0%
Baixo	2	15,4%
Médio	5	38,5%
Alto	5	38,5%
Extremo	1	7,7%
TOTAL	13	100%

Gráfico nº 1: Representação da distribuição dos risco

NÍVEL DE RISCO



Quadro nº 1 - Identificação de Eventos de Riscos

RISCOS	CAUSAS	PROBABILIDADES	CONSEQUÊNCIAS	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES SUGERIDAS
Falta de clareza e de detalhamento do objeto	Definição imprecisa do objeto	Rara	Relevante	Médio	Concentração da força de trabalho na elaboração minuciosa do objeto, com detalhamento, precisão e clareza
Contratação de empresa sem qualificação econômica-financeira e/ou técnica-operacional para execução do objeto	Definição inadequada dos critérios	Rara	Muito relevante	Alto	Exigência documental apta a comprovar a capacidade técnica e econômica da empresa em arcar com o contrato
Não contratação	Ausência de recursos orçamentários	Raríssima	Relevante	Baixo	Intermediação e gestão com as áreas responsáveis com vistas ao provimento dos recursos necessários

Riscos ambientais no imóvel alugado	Falta de avaliação ambiental	Rara	Relevante	Médio	Avaliação ambiental prévia e mitigação de riscos
Falta de segurança jurídica no contrato	Contrato mal elaborado ou cláusulas insuficientes	Rara	Relevante	Médio	Revisão jurídica rigorosa antes da assinatura
Atraso na contratação	Impacto para atender a demanda Administrativa e pedagógico	Rara	Muito relevante	Alto	Alocação temporariamente em outro espaço (ausência de prédio adequado para locar)
Problemas com instalações elétricas e hidráulicas	Instalações antigas e falta de manutenção	Rara	Muito relevante	Alto	Inspeções técnicas regulares e manutenção preventiva
Imóvel não atender normas técnicas	Inspeção insuficiente	Rara	Muito relevante	Alto	Realizar vistoria técnica detalhada antes da seleção
Processo Licitatório	Resultado fracassado/deserto.	Rara	Muito relevante	Extremo	Avaliar se a demanda por imóveis comerciais na região está condizente com as necessidades da escola. Aumentar os esforços de divulgação da licitação, utilizando diferentes canais de comunicação, como jornais locais, rádio, mídia digital e redes sociais, visando atrair mais interessados e aumentar a competitividade da licitação.
Não encontrar imóvel no Município que atenda a demanda.	Impactar nas atividades administrativas.	Rara	Muito relevante	Alto	Buscar disponibilidade de imóvel com a prefeitura, verificar a possibilidade de adquirir imóvel próprio.

Garantia contratual	Descumprimento de cláusulas contratuais	Rara	Pouco relevante	Baixo	Pagamento autorizado após o cumprimento e contratação de seguro contratual na forma da Lei do inquilinato.
Localização em área propensa a eventos climáticos extremos	Condições climáticas extremas na região do imóvel	Eventual	Pouco relevante	Médio	Avaliar o histórico de condições climáticas da região e considerar medidas de mitigação
Atraso na publicação do edital	Falta de planejamento e revisão	Rara	Pouco relevante	Médio	Planejamento antecipado e monitoramento rigoroso

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

7. DA SÍNTESE

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

7.2. A ideia é dar suporte à Gestão para que, assim querendo, possam adotar as contribuições noticiadas no Quadro Gestão de Riscos.

7.3. É importante salientar que as ações propostas não se restringem exclusivamente a medidas tomadas no momento da aquisição ou contratação. A administração tem a liberdade de implementar ações complementares durante a fase de planejamento, execução do serviço ou monitoramento, caso isso resulte em respostas mais efetivas aos riscos identificados.

8. DA CONCLUSÃO

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

riscos, cabendo à gestão avaliar a viabilidade e pertinência de sua implementação.

8.2. O foco deste trabalho foi direcionado para a identificação dos principais riscos relacionados à Locação de Imóvel, para fins de Instalação da Sede da Superintendência de Extrema, localizada no Distrito de Extrema, no município de Porto Velho, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento, com o intuito de atender às necessidades da conforme a demanda da Superintendência de Extrema - SUPEREXTGAB, vinculada à Secretaria de Estado da Educação - SEDUC.

8.3. Foram minuciosamente identificados e analisados os riscos, com especial atenção ao saneamento daqueles riscos classificados como de alto e extremo grau, sendo recomendado a apresentação de justificativas e esclarecimentos relevantes caso não sejam adotadas medidas mitigadoras, para evitar possíveis questionamentos de órgãos de controle externo.

8.4. Quanto aos riscos classificados como de alto e médio impacto, ressalta-se a importância de adotar as melhores práticas disponíveis, mesmo não existindo urgência no tratamento.

8.5. Importa destacar, como anteriormente mencionado, que as informações aqui apresentadas têm o intuito de orientar a atuação do gestor público. No entanto, cabe à autoridade responsável tomar a decisão que julgar mais apropriada para atender ao interesse público.

8.6. As orientações e sugestões fornecidas não abrangem todas as possibilidades de identificação de riscos e questões relevantes no processo operacional em questão. É atribuição da unidade e dos gestores das áreas envolvidas adotar uma abordagem contínua para identificá-los, bem como avaliar eventuais fragilidades no processo. Além disso, devem implementar as medidas necessárias, como controles internos eficazes, tanto para corrigir possíveis irregularidades e/ou inadequações, quanto para atuar preventivamente no desenvolvimento de políticas e procedimentos internos, assegurando a conformidade com a legislação, as metas e os objetivos estabelecidos.

Porto Velho, data e assinatura no sistema.

Elaboração

POLLIANE QUEIROZ RAVANI
COMISSÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - CETP/CAD

IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES DE SERVIÇOS - GPCS/CAD

JUNIOR BARBOZA DA SILVA
COORDENADORIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS ESCOLARES - COINFRA

WANDERLEI FERREIRA LEITE
COORDENADORIA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO - COTIC

FRANCISCO MARQUELINO SANTANA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXTGAB

EDILÉIA FERREIRA GAMA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA - SUPEREXTGAB-CAF

ANEXO ÚNICO

Escala de probabilidades, consequências e níveis de riscos

Escala de Probabilidade:

Frequência	Significado	Expressão
------------	-------------	-----------

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

Escala de Consequências:

Impacto	Significado	Expressão
Irrelevante	Degradação na operação do processo de contratação, porém causando impactos mínimos para o órgão/entidade (em termos financeiros, danos à imagem, afetação da qualidade do processo de contratação).	10
Pouco relevante	Degradação na operação do processo de contratação, causando pequenos impactos no órgão/entidade.	20
Relevante	Interrupção do processo de contratação, causando impactos significativos para o órgão e entidade, porém passível de recuperação	50
Muito relevante	Interrupção do processo, causando impactos irreversíveis para o órgão/entidade.	100

Nível de Risco: Probabilidade X Consequências

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



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Marquelin Santana, Superintendente Regional de Educação III**, em 18/08/2025, às 17:50, 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 18/08/2025, às 18:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **IVONDICLEIA RODRIGUES DA SILVA , Assessor(a)**, em 18/08/2025, às 19:13, 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, Membro**, em 19/08/2025, às 09:37, 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 **junior barboza da silva, Gerente de Projetos de Obras Escolares**, em 19/08/2025, às 15:38, 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 **Edileia Ferreira Gama, Gerente.**, em 19/08/2025, às 16:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0062132079** e o código CRC **2DA8D4BA**.

Referência: Caso responda este(a) Mapa de Risco, indicar expressamente o Processo nº 0029.033604/2025-81

SEI nº 0062132079



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 N° 111/2025-SEDUC
Processo Administrativo: 0029.033604/2025-81

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 a **Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT**, 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 a **Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT**, localizado na zona urbana do distrito de Extrema - Rondônia, especificações mínimas de **470,00 m²**, conforme Termo de Referência 77 (0062131482), contendo as descrições abaixo:

ITEM	AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (m ²)	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Salas administrativas, pedagógica e reuniões	3	120,00	Mês	12
2	Sala gabinete	1	24,00		
3	Sala Educação Escolar Indígena	1	136,00		
4	Cozinha	1	30,00		
5	Sala para almoxarifado	1	20,00		
6	Banheiros (feminino e masculino, 2 conjuntos)	4	40,00		

7	Estacionamento para 08 carros pequenos	8	100,00	
	TOTAL MÍNIMO EM m²		470,00	

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. Em conformidade com os documentos encaminhados pela Coordenadoria Administrativa e Financeira da Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXTGAB-CAF, a saber: o Formulário Levantamento de Necessidades (0061977655), o Memorando nº 43/2025/SUPEREXTGAB-CAF (0061977805) e a Justificativa Técnica (0061977886), restou caracterizada a necessidade institucional de locação de imóvel para sediar, de forma unificada e estratégica, as atividades da Superintendência e da Seção de Educação Escolar Indígena, ambas situadas no Distrito de Extrema, município de Porto Velho/RO.

Considerando que o contrato de locação atualmente vigente referente à sede da Superintendência expirará em 03 de outubro de 2025, mostra-se imprescindível a abertura tempestiva de novo processo licitatório, de forma a assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos educacionais sem prejuízos operacionais, institucionais ou pedagógicos.

Importa ressaltar que o imóvel atualmente locado pela Superintendência passou a dispor de uma sala ampla desocupada, anteriormente utilizada por terceiros (cartório local), em condições estruturais adequadas para absorver a estrutura da Seção de Educação Escolar Indígena. Tal circunstância viabiliza, sob a ótica da vantajosidade administrativa, a unificação física e funcional das duas estruturas em um único imóvel, o que promove ganhos mensuráveis em diversos indicadores de desempenho, tais como:

Redução de custos indiretos (energia, vigilância, transporte, limpeza e manutenção predial);
Aumento da eficiência operacional com a eliminação de deslocamentos entre imóveis distintos;
Melhoria da articulação intersetorial, favorecendo a integração pedagógica e administrativa;
Maior segurança patrimonial e documental, com controle concentrado de acesso e patrimônio;
Fortalecimento da governança local, por meio da centralização da gestão e da fiscalização.

Nesse contexto, a proposta de consolidação representa uma medida de racionalização de recursos públicos e incremento da eficiência institucional, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

Ademais, cumpre informar que foi realizada consulta formal ao acervo patrimonial do Estado, com o objetivo de verificar a disponibilidade de imóvel público que pudesse atender aos requisitos da demanda. Todavia, conforme disposto no Ofício nº 2541/2025/SEPAT-COOP (0061690099), não foi identificado imóvel público com estrutura física e localização compatíveis com as necessidades institucionais da Superintendência Regional e da Seção de Educação Escolar Indígena. Diante disso, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, restou caracterizada a inviabilidade de utilização de bens públicos, o que impõe a necessidade de contratação no mercado privado.

Destaca-se que o atual contrato foi celebrado sob a égide da antiga Lei nº 8.666/1993, não incorporando integralmente os princípios e diretrizes estabelecidos pela nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), especialmente no que se refere à promoção da eficiência, do planejamento e da transparência. Assim, a instauração de novo certame licitatório permitirá maior aderência ao marco legal vigente e às boas práticas de governança pública.

Histórico Contratual

Contrato atual da Superintendência Regional de Extrema - Processo nº0029.025499/2023-44 | Valor mensal: **R\$ 6.500,00** (seis mil e quinhentos reais);

Contrato atual da Seção de Educação Escolar Indígena - Processo nº0029.126541/2018-86 | Valor mensal: **R\$ 2.613,91** (dois mil seiscentos e treze reais e noventa e um centavos);

Processo nº 0029.023935/2024-21 – Chamamento Público visando a Locação de imóvel para a Seção de Educação Escolar Indígena. Observação: Processo encerrado para ajustes, tendo em vista a alteração da necessidade para locação conjunta em único imóvel, com vistas à otimização de recursos e integração das unidades.

Diante do exposto, recomenda-se o prosseguimento da instrução processual com vistas à formalização de nova licitação para locação de imóvel que atenda aos requisitos legais, técnicos e operacionais exigidos, promovendo a continuidade e a qualificação dos serviços educacionais prestados no âmbito da Superintendência Regional de Extrema, com especial atenção às demandas da Educação Escolar Indígena.

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 77 (0062131482), 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 582 (0062169666).

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 77 (0062131482), 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 77 (0062131482), 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 77 (0062131482), 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 77 (0062131482) 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 77 (0062131482), 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 77 (0062131482), 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 **470,00 m²** (quatrocentos e setenta 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 Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

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

7.9. Fiscalização Setorial

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

7.10. Gestor do Contrato

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

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

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

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

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

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

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

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

8. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

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

8.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar 77 (0062131482) 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 582 SEDUC-GEO (0062169666)

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:
12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino
	3.3.90.36.15 - 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 sobreposta 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 uteis, contados do recebimento da nota fiscal, conforme art. 190, do Decreto Estadual n. 28.874/2024.

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

$$I = (TX/100)$$

365

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

Onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso.

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

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

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

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

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

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

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

10.3.7.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na proposta, serão retidos na fonte, quando

da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

10.4. Cessão de crédito

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

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

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

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

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

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

11. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO

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

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

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

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

11.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumbe 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/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo está, manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

valor a lhe ser indenizado.

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 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 proposto (s), a locação do imóvel (is) pretendido, dar-se-á em conformidade com os item 16.2. a 16.4. do 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 **Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT**, 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	470,00 m²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 470,00 m ² . Entendendo-se como área privativa, a efetivamente utilizada operacionalmente pela Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT . 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 470,00 m ²)
1.2	Entre 470,00 m ² e 464,00 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 470,00 m ² até o limite de 464,00m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 464,00 m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 464,00 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT .
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 470,00 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 ao incêndio	Pontuação	Modo de Aferição
7.1	Compatível com NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, Decreto 21.4258/16, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
7.2	Edifício com possibilidade de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
7.3	Não compatível	Desqualificado	Edifício nunca foi vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.
8.0	Instalações lógica, telefonia e elétrica	Pontuação	Modo de Aferição
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT.	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 Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT.	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 Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT.	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT , 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.
<hr/>			
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 Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT.
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 Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT.
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 Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT.
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 5^a. 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 **Superintendência Regional de Educação de Extrema** – SUPEREXTGAB-CAF, 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 **Superintendência Regional de Educação de Extrema** – SUPEREXTGAB-CAF, 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 nº 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.

132.4.2.3.4. 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\$ 9.113,91** (nove mil, cento e treze reais e noventa e um centavos) mensais, compreendendo o montante anual de **R\$-109.366,92** (cento e nove mil, trezentos e sessenta e seis reais e noventa e dois centavos);

15.2. O valor mensal estimado é equivalente a somatória **R\$ 6.500,00** (imóvel 1) + **R\$ 2.613,91** (imóvel 2), informados nos quadros demonstrativos incursos no item 9.5. do Estudo Técnico Preliminar (0062131482), que correspondem a 02 (dois) locais distintos que atendem atualmente a demanda separadamente, os quais a partir da nova contratação serão acomodados em um único imóvel, conforme quadro de especificações do imóvel a ser locado constantes no item 6.2. do Estudo Técnico Preliminar acima identificado.

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 § 1.º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

18.2. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar 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 anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo, nos termos dos art. 172, incisos I e II; e, art. 174, incisos I, II e III, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.5ma de 120 (cento e vinte) dias, -da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

19.6. Findo o prazo máximo contratual, caso a Administração pretenda continuar no imóvel, fica facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, nos termos 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



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Tabosa Neto, Gerente.**, em 25/08/2025, às 12:05, 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 25/08/2025, às 12:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 25/08/2025, às 12:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0063594551** e o código CRC **B826A7AC**.



RONDÔNIA

Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

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

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO I

PROCESSO N° 0029.033604/2025-81

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 n.º, no uso de suas atribuições que lhe confere a Portaria N°, publicada em no D.O.U, doravante denominado LOCATÁRIO, e de outro lado a empresa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, sediada no município de, na Rua/Av., doravante designada LOCADORA, neste ato representado pelo Sr(a), carteira de identidade nº, expedida pelo(a)e CPF nº, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 0029.033604/2025-81, 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 **Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT**.

1.2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MINIMAS E QUANTIDADES

Locação de imóvel, para atender as demandas a **Superintendência Regional de Educação de Extrema – SUPEREXT**, localizado na zona urbana do distrito de Extrema - Rondônia, especificações mínimas de 470,00 m², conforme Termo de Referência 77 (0062131482), contendo as descrições abaixo:

ITEM	AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (m ²)	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Salas administrativas, pedagógica e reuniões	3	120,00		
2	Sala gabinete	1	24,00		

3	Sala Educação Escolar Indígena	1	136,00	Mês 12
4	Cozinha	1	30,00	
5	Sala para almoxarifado	1	20,00	
6	Banheiros (feminino e masculino, 2 conjuntos)	4	40,00	
7	Estacionamento para 08 carros pequenos	8	100,00	
TOTAL MÍNIMO EM m²			470,00	

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 **0029.033604/2025-81**, sendo autorizado conforme Autorização (0063512639), 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: (0062132079)

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

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

4.2. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

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

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

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

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

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

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

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral 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 acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento 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 sobreposta 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 582 SEDUC-GEO (0062169666)

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA:	NATUREZA DA DESPESA:	FONTE:
12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino
	3.3.90.36.15 - Locação de imóveis	1500001001 - Recursos não vinculados de impostos - Ensino

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 Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

11.8.19. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, o fiscal técnico do contrato deverá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos no ato convocatório, que poderá resultar no

redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

11.9. Fiscalização Setorial

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

11.10. Gestor do Contrato

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

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

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

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

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

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

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

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

a) der causa à inexecução parcial do contrato;
b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;
d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta

g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
h) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
i) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

j1) Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

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

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

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

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

m3) Multa:

(1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da futura locação, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 9.1, de 15% a 30% do valor da futura locação.

(3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 9.1, de 5% a 30% do valor da futura locação.

(4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 9.1, a multa será de 5% a 30% do valor da futura locação.

(5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 15% do valor da futura locação.

(6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 20% do valor da futura locação.

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

13.3. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art.

156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

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

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

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

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

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;

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 Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

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

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

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

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

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art.

137 da Lei nº 14.133, de 2021.

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

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

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

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha 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 77(0063594551).

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

LOCADORA

REPRESENTANTE LEGAL DA



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 25/08/2025, às 12:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0063594552** e o código CRC **B45382D2**.

Referência: Caso responda este(a) Minuta de Contrato, indicar expressamente o Processo nº 0029.033604/2025-81

SEI nº 0063594552



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 N° 926960-40/2025/SEDUC/LEI N° 14.133-2021/DEC.28.874-2024
UASG SEDUC N° 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 n° 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 N°. **926960-40/2025/CECP/SEDUC**, através do processo no sistema eletrônico n°: **0029.033604/2025-81**, 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 **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA – SUPEREXT**, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Instrumento.

PROCESSO ADMINISTRATIVO:	Nº 0029.033604/2025-81
OBJETO:	Prospecção de Mercado Imobiliário , para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do Distrito de Extrema - RO, para sediar a SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA – SUPEREXT , nos termos da tabela a seguir, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Instrumento.
DATA PARA O INÍCIO DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:	A PARTIR DO PRIMEIRO DIA ÚTIL DE SUA PUBLICAÇÃO
DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:	Até 08 (oito) dias úteis, após a publicação do Chamamento Público
LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS	As propostas deverão ser protocoladas na Sede da Secretaria de Estado da Educação, sítio 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:	
<p>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/.</p> <p>Mais informações e esclarecimentos sobre o certame serão prestados pela Comissão Especial de Chamamento Público, na SEDUC, sítio 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</p> <p>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.</p>	

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: **0029.033604/2025-81**, 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 **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA – SUPEREXT**, 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 **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA – SUPEREXT**, 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 N° 926960-40/2025/CECP/SEDUC/RO** – Prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, área urbana do Distrito de Extrema - RO, para sediar a **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA – SUPEREXT**, 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 926960-40/2025/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 **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DE EXTREMA – SUPEREXT**, 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 HABILIDATAÇÃO 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 (CNAI);

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, 26 de agosto de 2025.

ADRIANA MARQUES RAMOS

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



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 25/08/2025, às 12:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0063594555** e o código CRC **6789D19E**.

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

Portaria nº 12290 de 05 de novembro de 2024

A SECRETÁRIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 71 da Constituição do Estado de Rondônia,

RESOLVE:

Art. 1º Instituir Comissão Especial de Chamamento Público - CECP, com o objetivo de processar, julgar, na forma estabelecida na Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Estadual nº 28.874/2024 e Instrução Normativa SEGES nº 103/2022, proceder Chamadas Públicas para prospecção do mercado imobiliário e impulsionar os demais atos administrativos para AQUISIÇÃO e LOCAÇÃO de imóveis não residenciais, para atender as demandas da Secretaria de Estado da Educação (Seduc).

Art. 2º Designar os servidores abaixo relacionados, integrantes do quadro de pessoal permanente do Estado de Rondônia, para comporem a Comissão Especial de Chamamento Público - CECP.

Designação	Nome	Matrícula	CPF
Presidente	ADRIANA MARQUES RAMOS	3000631**	***.073.202-**
Membro	APARECIDA FERREIRA DE ALMEIDA	3001183**	***.175.101-**
Membro	ANTONIO TABOSA NETO	3001640**	***.840.932-**

Art. 3º A Comissão será presidida pela servidora ADRIANA MARQUES RAMOS, assessorada pelos demais membros.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos a contar de 1º de outubro de 2024.

ANA LUCIA DA SILVA SILVINO PACINI
Secretaria de Estado da Educação



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 05/11/2024, às 20:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0054489850** e o código CRC **D0A6A7D0**.

Referência: Caso responda esta Portaria, indicar expressamente o Processo nº 0029.059840/2024-46

SEI nº 0054489850

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 do Distrito de Extrema, município de Porto Velho-RO, com vistas à futura locação de imóvel sediar anos seguintes termos:

DADOS DO PROPRIETÁRIO (A) /PROCURADOR (A)

Nome:

CNPJ/CPF:

Inscrição Estadual:

Endereço: Telefone (s) de Contato:

E-mail:

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

Área construída:

Área total:

Área envidraçada:

Área externa:

Área envidraçada:

Localização:

Fotos atuais do imóvel:

Valor Mensal:

ANEXAR CÓPIAS

a) Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

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

c) Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procura quando houver procurador;

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

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

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

b) Condomínio (se existir);

c) Seguro contra incêndio (se existir) e

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

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

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

/RO, de..... de 2024.

Declaramos que:

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

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

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Municipal nº:

Endereço: Telefone:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

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

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

,de de 2024

Assinatura.

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

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

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

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

.....,de de 2025.

Assinatura.