



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos - SUGESP

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1. **Unidade Orçamentária:** Superintendência de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos - SUGESP.

1.1.1. **Requisitante:** Coordenadoria das Unidades de atendimento ao Cidadão - Tudo Aqui/SUGESP.

2. DA INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

2.1. O presente Projeto apresenta as informações fundamentais a serem consideradas durante o procedimento iniciado com o objetivo de prover a contratação de empresa especializada no ramo, objeto deste, nos termos da Legislação pertinente, conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021 Lei de Licitações e Contratos Administrativos e alterações. Sua elaboração leva em consideração as regras e diretrizes para contratação de serviços no âmbito da Administração Pública do Poder Executivo Estadual e demais dispositivos aplicáveis, naquilo que não contraria as decisões e orientações anotadas pelos órgãos fiscalizatórios.

2.1.1. Contratos firmados sem licitação pública também devem guardar conformidade aos princípios norteadores da atividade administrativa, entre os quais se destacam os da legalidade, da moralidade, da impessoalidade, da publicidade e da eficiência, pois previstos no caput do artigo 37 da Constituição Federal, e outros. Tudo porque a ausência de licitação pública não derroga os princípios jurídicos administrativos que incidem em todos os quadrantes de atuação da Administração Pública.

2.1.2. **Principais Bases Legais:**

- I - O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, deverá seguir de acordo com os termos da Lei Federal nº 14.133/21.
- II - Decreto ° 28.874, de 25 de janeiro de 2024, Decreto Regulamentador da Lei de Licitações e Contratos Administrativos do Estado de Rondônia;
- III - LEI Nº 13.709, DE 14 DE AGOSTO DE 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD);
- IV - LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 - Código Civil Brasileiro;
- V - LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- VI - Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65, de 7 de julho de 2021;
- VII - NBR 13966/2008 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - MESAS
- VIII - NBR 13961/2010 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - ARMÁRIOS
- IX - NBR 13962/2018 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - CADEIRAS
- X - NBR 13964/2003 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - DIVISÓRIAS TIPO PAINEL
- XI - NBR 15141/2008 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - DIVISÓRIA MODULAR TIPO PISO-TETO
- XII - NBR 9050/2020 - ACESSIBILIDADE
- XIII - NR 17 - ERGONOMIA - LAUDO COMPROVANDO QUE ESTÁ EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS EXIGIDOS PELA NR 17 ASSINADO POR MÉDICO DO TRABALHO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO OU EQUIVALENTE.
- XIV - SELO FSC OU CERFLOR - CERTIFICAÇÃO COMPROVANDO A UTILIZAÇÃO DE MADEIRA DE MANEJO FLORESTAL RESPONSÁVEL OU REFLORESTAMENTO.
- XV - CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO IBAMA: COMPROVA QUE A EMPRESA FABRICANTE ESTÁ REGULAR NO CADASTRO DE ATIVIDADES POTENCIALMENTE POLUIDORAS.

3. DO OBJETIVO E OBJETO DA CONTRATAÇÃO

3.1. **Do Objetivo**

3.1.1. O objetivo da presente contratação visa à melhoria dos serviços públicos oferecidos à população por meio da ampliação do programa *Tudo Aqui* no município de Cacoal/RO. O referido programa caracteriza-se como um espaço físico integrado, que concentra diversos órgãos das esferas federal, estadual e municipal, com foco na prestação de serviços essenciais à população, tais como emissão de documentos pessoais (RG, CPF, CNH, CTPS), atendimento do Sistema Nacional de Emprego (SINE), Procon, entre outros.

3.1.2. A medida está em consonância com o Planejamento Estratégico do Estado de Rondônia 2024-2027, que estabelece como diretriz o aprimoramento da gestão pública, o fortalecimento da infraestrutura de atendimento e a ampliação do acesso igualitário aos serviços públicos. Destaca-se, em especial, o eixo “Cidadania”, cujo objetivo é promover a melhoria dos indicadores de bem-estar social, assegurando os direitos fundamentais dos cidadãos, com enfoque na inclusão e na acessibilidade.

3.2. **Do Objeto:**

3.2.1. Locação de imóvel com vagas de garagem, divisórias, bebedouro industrial, equipamentos de informática do tipo cabeamento e infraestrutura de rede lógica, considerando requisitos de acessibilidade, ergonomia, ventilação, iluminação adequada, climatização e segurança na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações de uma unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses.

3.2.2. Serão considerados bens e serviços comuns aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo Termo de Referência, por meio de especificações usuais de mercado, conforme Art. 6º, XIII da Lei 14.133/2021.

3.3. **Detalhamento do objeto:**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANTIDADE DE VAGAS.	VLR ALUGUEL MENSAL	Serviços constantes na proposta	ALUGUEL MENSAL ACRESCIDO DOS SERVIÇOS CONSTANTES NA PROPOSTA (Aluguel + Serviços)	CONDOMINIO/IPTU	VALOR ANUAL	CATSER
------	---------------	-------	----------------------	--------------------	---------------------------------	---	-----------------	-------------	--------

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANTIDADE DE VAGAS.	VLR ALUGUEL MENSAL	Serviços constantes na proposta	ALUGUEL MENSAL ACRESCIDO DOS SERVIÇOS CONSTANTES NA PROPOSTA (Aluguel + Serviços)	CONDOMINIO/IPTU	VALOR ANUAL	CATSER
01	Locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 meses, situada no empreendimento: Cacoal Shopping, situado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963-862 (Loja 223- Corredor central).	LOCAÇÃO MENSAL	10 Vagas (Estacionamento amplo, contemplando 10 vagas exclusivas à SUGESP);	R\$ 13.577,42	SERVIÇOS DE COPA – EXCETO FORNECIMENTO DE MATERIAIS E INSUMOS - R\$ 1.000,00 EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, COM INCLUSÃO DOS MATERIAIS E PRODUTOS NECESSÁRIOS - R\$ 3.922,58 MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA - R\$ 2.500,00 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CLIMATIZAÇÃO, INCLUINDO A EXECUÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA - R\$ 4.000,00 Total: R\$ 11.422,58 (Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)).	R\$ 25.000,00	Não haverá cobrança de IPTU durante todo o período do contrato (Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)).	R\$ 300.000,00 Valor do aluguel em 12 (doze) meses.	4316

Fonte: Estudo Técnico Preliminar 25 (0059599706).

- 3.4. Dos requisitos da Contratação:
- 3.4.1. A contratada deverá disponibilizar imóvel comercial para locação, devidamente mobiliado (mesas, cadeiras e armários), divisórias, dotado pelo próprio locador dos serviços permanentes de manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo instalações hidráulicas, elétricas, climatização, rede lógica com cabeamento estruturado instalado, sistema de videomonitoramento, além da manutenção preventiva e corretiva de elevadores e plataformas elevatórias, caso existam, garantindo assim as condições necessárias para o pleno funcionamento da Central de Atendimento ao Cidadão.
- 3.4.2. É essencial que o imóvel fornecido pelo locador já disponha de banheiros acessíveis para ambos os gêneros, fraldário, bebedouro industrial, bem como atenda rigorosamente às normas técnicas e regulamentares de prevenção e combate a incêndios e pânico.
- 3.4.3. Ademais, deverão ser disponibilizadas pelo locador 10 (dez) vagas de garagem exclusivas e reservadas à Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos (SUGESP), sendo obrigatoriamente 01 (uma) vaga destinada à pessoa idosa e 01 (uma) vaga reservada para Pessoa com Deficiência (PCD) ou amplo estacionamento gratuito.
- 3.4.4. Por fim, o imóvel locado deverá possuir, no ato da entrega das chaves pelo locador, infraestrutura plenamente adequada e compatível com o layout previamente fornecido pela SUGESP, contemplando todo o mobiliário (mesa, cadeira, armários e divisórias) necessário e serviços de manutenção mencionados, indispensáveis ao funcionamento eficiente e adequado da Central de Atendimento ao Cidadão.
- 3.4.5. A necessidade de composição do espaço físico considera o mínimo de:

ITEM	DESCRIÇÃO
1	1 Salão com amplo espaço para instalação de guichês de atendimento;
2	1 Sala para Gerência;
3	1 Sala para Conciliação;
4	1 Sala para Depósito de Materiais;
5	1 Sala para Copa;
6	1 Sala para Reuniões, com capacidade mínima para 08 pessoas;
7	1 Sala para TI e Comunicação;
8	1 Banheiro masculino de uso comum;
9	1 Banheiro feminino de uso comum;
10	1 Banheiro PCD de uso comum;
11	1 Fraldário de uso comum;
12	Garagem com 10 vagas exclusivas;

- 3.4.6. O imóvel a ser locado deverá possuir área útil média superior a 335,49 M² (trezentos e trinta e cinco metros quadrados e cinquenta decímetros), permitindo flexibilidade na adequação dos espaços conforme as necessidades operacionais da unidade Tudo Aqui no município de Cacoal - RO. Essa variação de metragem visa contemplar a possibilidade de adesão gradual dos órgãos e entidades parceiras, que já manifestaram interesse na integração de serviços por meio do ID nº 0059023823. A estrutura física deverá possibilitar a implantação de ambientes para triagem, recepção, atendimento ao público, áreas administrativas, espaço para depósito, espaço para copa, entre outros, assegurando fluidez no atendimento, acessibilidade e conforto aos usuários e servidores. O espaço também deve possibilitar a adequada instalação de mobiliário (mesas, cadeiras e armários), divisórias, bebedouro industrial, equipamentos de informática do tipo cabeamento e infraestrutura de rede lógica, considerando requisitos de acessibilidade, ergonomia, ventilação, iluminação adequada, climatização e segurança.
- 3.4.7. O espaço deverá possibilitar a instalação de ambientes para triagem, recepção e atendimento ao público, bem como áreas administrativas, espaço interno para depósito, copa, entre outros, garantindo a adequada instalação de mobiliário, equipamentos de informática e infraestrutura de rede, com atenção aos requisitos de acessibilidade, ergonomia, ventilação, iluminação apropriada, climatização e segurança.

4. JUSTIFICATIVAS/FINALIDADE PÚBLICA
- 4.1. Finalidade Pública:
- 4.1.1. Dada a especificidade da dinâmica de atendimento do Tudo Aqui, vislumbramos a necessidade de uma eventual contratação de um imóvel em prédio

comercial ou em um condomínio empresarial que possua infraestrutura moderna e adaptada para prestação de serviços à população. Este espaço deve ter localização estratégica, de alta visibilidade e fácil acesso aos cidadãos, o que é essencial para garantir a efetividade e eficácia dos serviços oferecidos, além de infraestrutura que ofereça segurança, vigilância, manutenção preventiva e corretiva dos serviços incluídos e requisitos de acessibilidade, atendendo às necessidades de uma central de atendimento ao cidadão, conforme preconiza o princípio da eficiência, uma vez que garante um atendimento célere e eficaz à população.

4.1.2. Dessa forma, seriam englobados, dentre outros aspectos, a promoção da devida acessibilidade, com estacionamento exclusivo, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, além de ambiente climatizado e espaços que atendam às normas de ergonomia. Essa contratação visa otimizar a utilização dos recursos públicos, oferecendo um local já estruturado e em conformidade com as exigências legais, o que minimizaria o tempo e os custos de adequação.

4.1.3. Nesse contexto, a contratação está relacionada à expansão e fortalecimento do programa, com o objetivo de ampliar a oferta de serviços do Tudo Aqui para a população de Cacoal e região. Essa iniciativa permitirá um aumento significativo na capacidade de atendimento, além de garantir um ambiente mais acessível, seguro e confortável para todos os cidadãos. O investimento reflete o compromisso em promover a melhoria contínua da qualidade no atendimento público, assegurando serviços eficientes, dignos e de fácil acesso para toda a comunidade, em consonância com as diretrizes de excelência e equidade no atendimento ao público.

4.1.4. Dado o caráter especializado das demandas do Tudo Aqui, a locação do imóvel se mostra necessária em um prédio comercial ou em um condomínio empresarial que possua infraestrutura moderna e adaptada às exigências de prestação de serviços públicos. Esse tipo de imóvel deve atender, entre outros requisitos, à acessibilidade universal, contar com estacionamento próprio, ter instalações elétricas e hidráulicas adequadas, garantir um ambiente climatizado e disponibilizar espaços que atendam às normas de ergonomia, em conformidade com a legislação vigente.

4.1.5. A possibilidade de contratação de um imóvel já estruturado e em conformidade com as exigências legais, tem como objetivo principal evitar custos desnecessários, bem como a economia de tempo para as devidas adequações. Essa solução assegura que a instalação atenda rapidamente à demanda do serviço, minimizando custos de adaptação e garantindo a qualidade das instalações desde o início da locação. A finalidade pública da contratação está diretamente voltada para a ampliação da capacidade de atendimento do Tudo Aqui em Rondônia, proporcionando aos cidadãos um ambiente mais acessível, seguro, confortável e adequado para a realização dos serviços públicos. Essa contratação reforça o compromisso do Estado em oferecer serviços de qualidade, com a devida eficiência e dignidade à população.

4.1.6. A locação de imóvel para o Tudo Aqui em Cacoal visa também a redução de custos com infraestrutura e manutenção, comparada à aquisição de imóvel próprio, e pela otimização do acesso cidadão, minimizando despesas indiretas, bem como locações dos órgãos parceiros que poderiam ser dispensadas.

4.1.7. É oportuno mencionar a consulta desta Superintendência junto à Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, visando a disponibilização de um espaço pertencente ao Estado para implantação de uma unidade fixa do Tudo Aqui em Cacoal, todavia, a SEPAT, informou que foram realizadas buscas no banco de dados dos imóveis estaduais e restou comprovada a indisponibilidade de imóveis na localidade do Município de Cacoal que possa atender a esta solicitação, conforma atesta o Adendo de ID. 0059049919.

4.2. Justificativa da Contratação:

4.2.1. A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a contratação de locação de imóvel para viabilizar a implantação de uma unidade do Tudo Aqui em Cacoal, em conformidade com os preceitos da Lei nº 14.133/2021 e os princípios que regem a Administração Pública. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade e segurança, promovendo inclusão e um ambiente adequado para servidores e cidadãos. A locação evita investimentos elevados em obras, garantindo celeridade e funcionalidade, em conformidade com o artigo 37 da Constituição Federal, que preconiza eficiência e legalidade na gestão pública.

4.2.2. O Tudo Aqui é uma Central de Atendimento Integrado ao Cidadão, criada pelo Governo do Estado de Rondônia e está sob a responsabilidade da Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos (SUGESP), a qual dá as diretrizes e articula sua atuação por meio de parcerias com alguns órgãos que prestam serviços à população, promovendo a cidadania, acessibilidade e otimização de tempo ao usuário. O Tudo Aqui possui a característica de reunir diversos órgãos (estaduais, federais e municipais) para a prestação de serviços diversos como emissão de carteiras de identidade, CPF, Carteira Nacional de Habilitação, Carteira de Trabalho, assim como os serviços do Sistema Nacional de Emprego, Procon, dentre outros prestadores de serviços em um único espaço físico, integrado, com foco na qualidade e na satisfação do usuário.

4.2.3. Outrossim, uma das iniciativas que fundamenta a presente contratação encontra-se plenamente alinhada ao Plano de Desenvolvimento do Estado de Rondônia (PDES) 2015-2030, estabelece o planejamento do desenvolvimento sustentável do Estado de Rondônia, para os próximos 15 anos, com base no conhecimento de sua realidade e nas políticas públicas voltadas ao desenvolvimento socioeconômico, mediante a execução de um conjunto de diretrizes, programas e projetos, visando reduzir as desigualdades entre as regiões de planejamento do Estado e direcionar o potencial da diversidade existente para o desenvolvimento regional sustentável. Nesse contexto, a contratação ora pretendida encontra correlação com o Plano Futuro – Programa de Cidadania, Superação da Pobreza e Erradicação da Extrema Pobreza, constante do mencionado PDES, e alinha-se aos cinco eixos estratégicos do Governo do Estado, quais sejam: inclusão social, modernização da gestão pública, competitividade, acesso a serviços públicos de qualidade e gestão ambiental e territorial.

4.2.4. Não obstante, a presente contratação encontra fundamento na diretriz do Planejamento Estratégico do Estado de Rondônia 2024-2027, o qual visa a aprimorar a melhorar a gestão governamental, ajudar a identificar oportunidades de investimento em parcerias público-privadas, implementar novos serviços e programas que melhorem a infraestrutura pública e fomentar o uso acervo dos recursos públicos. O plano foi estruturado em diversos eixos, dentre os quais destacamos o eixo da cidadania, cuja visão de futuro é a conquista da melhoria dos indicadores de bem-estar social, com especial ênfase na garantia dos direitos fundamentais dos cidadãos e na inclusão por meio do acesso igualitário aos serviços públicos. Destarte, a contratação ora pleiteada visa assegurar a consecução desses objetivos, promovendo a ampliação do acesso da população aos serviços públicos em uma localidade estratégica, de fácil acesso, ampla visibilidade e com infraestrutura adequada, de modo a possibilitar que os cidadãos se beneficiem dos serviços disponibilizados por uma unidade "Tudo Aqui".

4.3. A tabela a seguir apresenta algumas parcerias estratégicas firmadas pela SUGESP para atuação nas unidades do Tudo Aqui, abrangendo tanto a capital quanto o interior do Estado, vejamos:

ORGÃO	SERVIÇO	PROCESSO DE PARCERIA
Correios	Encomendas em geral, prestação de CPF	0042.003246/2023-41
DER	Passe livre intermunicipal para idosos e portadores de necessidades especiais	0042.003769/2023-98
DETRAN	Emissão de carteira de habilitação, CRVL, baixa de restrição tributária, emissão de certificado de venda, parcelamento de multas, taxas de licenciamento.	0042.003788/2023-14
IICC	Emissão de 1ª e 2ª via de RG e retificações	0042.001159/2024-31
PROCON	Registro de reclamações e denúncias contra violações ao direito do consumidor	0042.003752/2023-31
SINE	Cadastro de vagas de emprego, seguro-desemprego, informações sobre o número de identificação social (NIS), CTPS digital	0042.003751/2023-96
COM CARD	1ª e 2ª via do cartão de transporte público, renovação, desbloqueio, consulta de saldo dos cartões e consultas em geral.	0042.002383/2024-40
DPE	Promover a mais ampla defesa dos direitos fundamentais dos necessitados, abrangendo seus direitos individuais, coletivos, sociais, econômicos, culturais e ambientais.	0042.003799/2023-02
SEPAT	Cadastro social para abertura de processos administrativo de Regularização Fundiária de Interesse Social;	0064.001199/2024-24

4.4. Atualmente, há unidades implantadas em Porto Velho, Ariquemes, Ji-Paraná e Rolim de Moura. Nesse sentido, a ampliação da Central de Atendimento ao Cidadão Tudo Aqui para o município de Cacoal está plenamente alinhada com os eixos estratégicos e os objetivos institucionais definidos no Planejamento Estratégico desta Superintendência, Portaria 439 (0044252473), que busca modernizar a gestão pública, promover a excelência na prestação de serviços ao cidadão e assegurar o uso eficiente dos recursos públicos, vejamos:

4.4.1. Ademais, o município de Cacoal se destaca como um dos principais polos regionais do estado de Rondônia, com localização estratégica, dinamismo econômico e uma população significativa que demanda atendimento público de qualidade, doutra forma, a ausência de uma unidade do Tudo Aqui na região gera a necessidade de deslocamento de cidadãos para outros municípios ou a busca por atendimento fragmentado em diferentes repartições, o que compromete a eficiência do serviço público e a satisfação do usuário.

4.4.2. É importante mencionar que esta medida também se alinha aos princípios da governança pública, como transparência, responsabilidade e prestação de contas, previstos na Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, bem como na Lei nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratos administrativos.

4.4.3. Dessa forma, a implementação da unidade reforça a missão do Governo do Estado, por meio desta SUGESP, de ampliar o acesso aos serviços públicos, contribuindo para a melhoria contínua da gestão pública e a garantia dos direitos fundamentais dos cidadãos de Rondônia.

4.5. Então, a SUGESP, dentre outras atribuições, é responsável por planejar, coordenar e executar processos de aquisição central de bens e contratação de serviços inerentes manutenção dos serviços essenciais de seus setores e órgãos vinculados, bem como gerir os contratos considerando os níveis de serviços a eles associados com vistas à otimização logístico-operacional e dos gastos públicos.

4.6. Para atender a solicitação do Processo Administrativo nº 0042.002033/2025-64, o qual versa sobre a locação de um imóvel com vagas de garagem, na cidade de CACOAL/RO, para abrigar as instalações de uma unidade do Tudo Aqui, e considerando o ofício **0059599685** com a constatação de inexistência de imóvel publico disponível que atendam a necessidade apresentada.

4.7. Desse modo foi Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261), o Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523) bem como demais documentos essenciais para o planejamento da Contratação pretendida.

4.8. Foi elaborado pela Equipe de Planejamento o Estudo Técnico Preliminar 25 (0059599706) o qual foi aprovado e autorizado pelo ordenador de despesa através do Documento intitulado: Autorização de despesa e Aprovação de Estudo Técnico (0059954555).

4.9. Justificativa do Quantitativo:

4.9.1. O novo imóvel deverá permitir a organização setorial da unidade e o atendimento ao público, comportando aproximadamente 24 (vinte e quatro) servidores de órgãos parceiros, 03 (três) servidores da SUGESP e cerca de 02 (dois) recepcionistas responsáveis pela triagem e orientação inicial ao público. Atualmente, a unidade conta com 09 (nove) órgãos parceiros responsáveis pelo atendimento à população, citados na Informação 23 Complementar (0059773747).

4.9.2. Considerando a quantidade de órgãos parceiros e servidores, bem como as dimensões da unidade atualmente locada, estima-se uma área mínima de 300 m², levando em conta a distribuição prevista no Plano de Trabalho e a possibilidade de futuras parcerias.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Considerando o Estudo Técnico Preliminar 25 (0059599706), que após o Levantamento de Mercado, conforme exposto no tópico 7, apontou que a **melhor opção é a locação de imóvel com vagas de garagem**, na cidade de CACOAL/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses, se mostra a solução adequada.

5.2. Considerando a Lei nº 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, dedica o Capítulo III do Título IV à inexigibilidade de licitação. Este capítulo, composto pelos artigos 74 a 78, define as hipóteses em que a Administração Pública pode contratar diretamente com empresas ou profissionais, sem a necessidade de realizar um processo licitatório.

5.3. Entre as hipóteses de inexigibilidade de licitação previstas na lei de licitações, encontramos a seguinte:

a) Aquisição de bens ou serviços que só podem ser fornecidos por um único fornecedor:

I - Requisitos:

- Exclusividade do fornecimento;
- Ausência de substitutos no mercado;
- Impossibilidade de competição.

5.4. Ademais, tem-se algumas vantagens na contratação direta por inexigibilidade, das quais desta-se:

1. Agilidade:

A inexigibilidade de licitação permite que a unidade Tudo Aqui - Cacoal - RO ocupe o imóvel em um **menor espaço de tempo** do que se ela tivesse que realizar um processo licitatório. Isso significa que a unidade poderá iniciar suas atividades em Cacoal mais rapidamente, o que é fundamental para o cumprimento de seus objetivos.

2. Economia de Recursos:

A inexigibilidade de licitação dispensa a necessidade de realizar um processo licitatório formal, o que **reduz os custos** com a contratação de empresa especializada em licitações, publicação de editais e outros procedimentos burocráticos. Isso significa que a unidade Tudo Aqui- Cacoal poderá economizar recursos que podem ser utilizados para outras áreas prioritárias.

3. Flexibilidade:

A inexigibilidade de licitação permite que a unidade Tudo Aqui - Cacoal - RO negocie diretamente com o locador as condições do contrato de locação, como o valor do aluguel, o prazo de locação e as cláusulas contratuais. Isso significa que a Secretaria poderá escolher a proposta que melhor atenda às suas necessidades e obter melhores condições de negociação.

4. Segurança Jurídica:

A inexigibilidade de licitação é regida por **legislação específica**, que estabelece as normas gerais sobre licitações e contratos administrativos. Isso significa que a unidade Tudo Aqui- Cacoal - RO estará amparada pela lei ao contratar o imóvel por meio dessa modalidade.

6. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL/PROPOSTA

6.1. Da escolha do imóvel:

6.1.1. Não há como negar que a locação de imóveis para o poder público sinaliza características peculiares, as quais sempre renderam polêmicas, sobretudo em face da possibilidade de contratação direta.

6.1.2. Tal polêmica refletiu inclusive na nova Lei das Licitações a qual destinou um dispositivo próprio a esse fim permitindo a modalidade de contratação como contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação.

6.1.3. Insta salientar que, mesmo na contratação direta, é imprescindível atentar para a fundamentação dos atos e a devida formalização do processo administrativo, demonstrando que a opção escolhida e os critérios utilizados de seleção, estão respaldados em estudos preliminares, pareceres e outros documentos comprobatórios, bem como, resulta na contratação mais vantajosa para a Administração, observando-se os princípios da administração pública.

6.1.4. Num sentido de conceituação da singularidade do imóvel, tem-se a demonstrar após criteriosa busca, que o imóvel apresentado não possui nenhum outro, no mercado, que venha a competir com o que oferece.

6.1.5. O inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

6.1.6. Sabe-se que, é difícil encontrar um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria, sim, caso de inviabilidade de competição, levando-se à evidência da inexigibilidade de licitação.

6.1.7. Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais"[3].([3] Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999.)

6.1.8. Neste sentido, passemos abaixo aos aspectos que sustentam a contratação direta por inexigibilidade do imóvel apresentado, conforme demonstrado na página 11 do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), no item 17 das considerações finais:

"Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na Rua Antônio Deodato Durce, nº 3500, Bairro Floresta, Cacoal/RO. Composto com os princípios técnicos que, a nosso ver, é os mais apropriados para o presente caso. Cabe ao ordenador, verificar e analisar a documentação recomendada para o fim que se destina e baseado no exposto, se é correspondente com a expectativa almejada. Documento de uso restrito, redigido e composto em 24 (vinte e quatro) páginas."

6.1.9. Ainda, demonstra-se no item 8, pag. 4 e 5 do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), o diagnóstico de mercado, elencando pontos de relevância:

8.1 Mercado Local O imóvel avaliando está inserido dentro do shopping de Cacoal, o empreendimento fica localizado em uma na zona mais Central de Cacoal, e possuem na grande maioria o padrão construtivo de classe normal. Com relação ao mercado imobiliário da região, pode ser classificado como normal-alto, com imóveis predominantemente comerciais e residenciais.

8.2 Aspectos Gerais

- ☐ Região residencial de média densidade;
- ☐ Acesso principal pela Rua Antônio Deodato Durce;
- ☐ Região de padrão normal-alto;
- ☐ Predominâncias de comércio e residências;

8.3 Diagnóstico O imóvel em análise possui fácil localização e boa infraestrutura. Está inserido em bairro de classe média alta.

Devido aos fatores acima citados, pode-se considerar o imóvel como sendo de boa liquidez para venda ou locação.

Para fins de avaliação, foram considerados elementos amostrais nas mesmas condições que o imóvel avaliando.

6.1.10. No item 10, pag. 6 do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523) foi elencado o descritivo do Imóvel (sala Comercial):

Sala Comercial com 330,39 m² de área útil conforme projeto arquitetônico (Anexo D). A sala comercial não se encontra pronta e será personalizada ou feita sob medida conforme a solicitação do órgão, desta forma, estas informações estão conforme dados repassados pelo Shopping de Cacoal e por vistoria in loco do que já é existente.

Estrutura: Vedado por alvenaria é será instalada divisórias em Drywall.

Fachada: Fachada em vidro temperado e revestimento em ACM.

Forno: Forno em gesso.

Pintura Interna: Tinta Acrílica.

Piso: Porcelanato e granilite.

Portas: Portas em vidro temperado.

Instalações Elétricas: Instalações embutidas

Instalações hidráulicas: Instalações embutidas na parede.

Acessibilidade: Em conformidade com a NBR 9050/2015- Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Os banheiros (incluindo os acessíveis), destinados ao uso do público e servidores estão localizados fora da sala comercial, em áreas comuns dentro do shopping.

Instalações especiais: A edificação possui sistema de geradores, garantindo fornecimento de energia em caso de falhas elétricas, segurança 24h, estacionamento interno do shopping, elevadores, sistemas de climatização por dutos entre outros.

Patologias Identificadas: Não foram identificadas patologias evidentes no imóvel.

Relatório Fotográfico. Ver Anexo A

6.1.11. Desse modo, houve a manifestação do setor demandante através do Despacho SUGESP-TUDOAQUI (0059647599):

Em resposta à solicitação constante no Despacho SEI ID 0059646937, que faz referência ao Laudo Técnico de Avaliação – SEPAT (ID 0059599621), à proposta apresentada pelo Cacoal Shopping (ID 0059599261) e às especificações técnicas estabelecidas no Documento de Formalização da Demanda nº 51 (ID0058846750), passamos a nos manifestar.

No exercício das competências atribuídas à Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos – SUGESP, especialmente no âmbito desta Coordenação das Unidades do Tudo Aqui, conforme disposto na Lei Complementar nº 965, de 20 de dezembro de 2017, com as alterações promovidas pela Lei Complementar nº 1.180, de 14 de março de 2023, foi realizada análise técnica da proposta recebida.

Verificou-se que a proposta atende aos requisitos técnicos, funcionais e operacionais estabelecidos, em especial no que se refere à adequação da estrutura física, à disponibilização de mobiliário, aos serviços de manutenção e demais condições essenciais ao funcionamento da Central de Atendimento ao Cidadão.

Diante disso, manifestamos o aceite técnico da proposta, conforme documentação constante dos autos, considerando que a solução apresentada atende ao interesse público e se mostra compatível com as necessidades da Administração.

Sendo assim, solicita-se o prosseguimento do processo, com a devida análise jurídica e instrução necessária para eventual formalização contratual, conforme os trâmites administrativos aplicáveis.

Ressalta-se que a análise jurídica será realizada, no momento oportuno, pela Procuradoria-Geral do Estado (PGE), em especial quanto à possibilidade de contratação por inexigibilidade, nos termos do artigo 76, inciso XII, do Decreto Estadual nº 28.874/2024, o qual dispõe:

"Art. 76. O processo de contratação direta deverá ser instruído com os seguintes elementos:

[...]

XII – autorização da autoridade máxima do órgão ou entidade responsável pela contratação;"

Diante do exposto, encaminha-se o processo para continuidade da instrução, com vistas ao envio à PGE-SUGESP, para manifestação quanto à legalidade dos atos administrativos relativos à contratação pretendida, em conformidade com a legislação vigente.

6.1.11.1. **Área útil: 335,49 m²**, atendendo à necessidade de instalação de guichês de atendimento, recepção, salas administrativas, salas técnicas e áreas de apoio.

6.1.11.2. **Localização estratégica:** localizado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central), de fácil acesso por transporte público e com grande circulação de pessoas, uma região de elevada densidade demográfica, conforme previsto no Plano de Desenvolvimento do Estado de Rondônia (PDES 2015–2030).

6.1.11.3. **Área adequada** para comportar a estrutura de atendimento do Tudo Aqui, com espaço para no mínimo 22 guichês de atendimento, sala de gerência, sala de reunião e infraestrutura de apoio (banheiros, DML).

6.1.11.4. **Disponibilidade de 10 vagas de garagem exclusivas** para servidores, sendo obrigatoriamente 01 (uma) vaga destinada à pessoa idosa e 01 (uma) vaga reservada para Pessoa com Deficiência (PCD) ou amplo estacionamento gratuito.

6.1.11.5. **Infraestrutura moderna**, incluindo climatização por dutos, sistema de geradores de energia, segurança 24 horas, banheiros acessíveis em áreas comuns, piso em porcelanato e forno em gesso acartonado, proporcionando condições adequadas de conforto e acessibilidade.

6.1.11.6. **Facilidade de instalação** imediata, com baixo custo de adaptação e pronta utilização, o que promove a economia de recursos públicos e a rápida operacionalização da unidade.

6.1.11.7. **Condição de uso:** pronto para ocupação imediata, minimizando a necessidade de reformas ou adaptações estruturais.

6.1.12. Essas características garantem o atendimento pleno dos requisitos operacionais, de conforto, acessibilidade e segurança necessários para a adequada instalação e funcionamento da unidade.

6.1.13. Além disso, o imóvel atende plenamente aos requisitos legais, normativos e de funcionalidade exigidos, destacando-se a necessidade de suporte às atividades do programa Tudo Aqui, a promoção da cidadania, a inclusão social e o fortalecimento da presença estatal em áreas de maior vulnerabilidade.

6.1.14. Ressaltamos que não foi identificado nenhum outro imóvel (dentre os requisitos necessários) que possa ser considerado uma alternativa comparável, levando em conta os imóveis que serviram de paradigma para **Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT**, dentre as amostras dos imóveis para serem locados. Sendo assim, o imóvel encontrado destaca-se por sua singularidade e exclusividade.

6.2. **Da Justificativa da Escolha da Proposta- Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)**

6.2.1. Dessa forma o Estudo Técnico, após considerar cuidadosamente as necessidades apresentadas, observar as particularidades e importância do objeto ao qual se destina, além de analisar as propostas para garantir que cumpram os princípios de ser vantajosas para a Administração em termos de conveniência, economia e eficiência, discorreu sobre a escolha da proposta.

6.2.2. Considerando o descrito no Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523), Anexo - informação de inexistência de imóveis (SEPAT) (0059599685) e Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261), no qual demonstrou que a **Proposta de Locação de sala comercial localizada no empreendimento Cacoal Shopping, localizado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central)**, é a única que atende a todos os requisitos solicitados no detalhamento do objeto, conforme quadro abaixo:

DO SOLICITANTE		DA PROPOSTA		
TIPO	NECESSIDADE	ITENS OFERECIDOS	ATENDE ☐	NÃO ATENDE
Área útil	Média superior a 300 m²,	Área total Utilizada: 335,49 m².	☐	
Vagas de garagem	10 unidades	10 Vagas (Estacionamento amplo, contemplando 10 vagas exclusivas à SUGESP);	☐	
Local	Edifício corporativo/empresarial	CACOAL SHOPPING;	☐	
Localização	Cacoal	Sala comercial situada no empreendimento: Cacoal Shopping , situado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central).	☐	

Razão Social: R P C Administradora de Imóveis LTDA
CNPJ/MF n.º:25.206.342/0001-93
Nome Fantasia: - CACOAL SHOPPING
Atividade Econômica secundária: 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

6.2.3. **Características do imóvel apresentado:**

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Sala Comercial com 330,39 m² de área útil conforme projeto arquitetônico;
2	A edificação possui sistema de geradores, garantindo fornecimento de energia em caso de falhas elétricas;
3	Segurança 24 horas;
4	Estacionamento interno do shopping, conforme demonstrado no ANEXO A do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), pág. 13;
5	Sistemas de climatização por dutos;
6	Elevadores;
7	Banheiros (incluindo os acessíveis), destinados ao uso do público e servidores estão localizados fora da sala comercial, em áreas comuns dentro do shopping.;
8	Projeto (Anexo D) do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), pág. 19;
9	Piso: Porcelanato e granilite;
10	Forro: Forro em gesso;
11	Pintura Interna: Tinta Acrílica;
12	Estrutura: Vedado por alvenaria e será instalada divisórias em Drywall;
13	Fachada: Fachada em vidro temperado e revestimento em ACM;
14	Portas: Portas em vidro temperado.

6.2.4. A escolha se deu em razão da **singularidade** das condições ofertadas, das características do imóvel , conforme atestado pelo **Laudo Técnico de Avaliação** da SEPAT (0059331523) e pela **informação de inexistência de outros imóveis** (0059599685) adequados na região.

6.2.5. Esses documentos demonstraram que:

- I - Não há no mercado local outro imóvel disponível que atenda simultaneamente a todos os requisitos técnicos e operacionais necessários;
- II - O CACOAL SHOPPING é o único empreendimento que oferece imóvel comercial com a estrutura e a localização exigidas, associadas a estacionamento amplo e condições de segurança e acessibilidade;
- III - A proposta apresentada pelo fornecedor mostrou-se vantajosa, com valor de locação compatível com o mercado e isenção de taxas condominiais e IPTU.
- IV - Além de contemplar a prestação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva das instalações estruturais, elétricas, hidráulicas, entre outras, o imóvel dispensa a necessidade de investimentos por parte da Administração Pública em reformas, reparos ou manutenção como contratação de mão de obra dedicada (oficial de manutenção predial) durante a vigência contratual, além do fornecimento de serviço de copa, execução de serviços de limpeza com a inclusão dos materiais e produtos necessários e a prestação de serviços de climatização juntamente da manutenção preventiva e corretiva.

6.3. **Da justificativa da inexigibilidade:**

6.3.1. As contratações realizadas pelas entidades públicas estão estritamente submetidas a um regime normativo regulamentado por preceitos legais de natureza imperativa.

6.3.2. O alicerce fundamental para a empreitada em apreço encontra-se estabelecido no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, que preconiza a obrigatoriedade de que as obras, serviços, compras e alienações promovidas pelo setor público devem ocorrer mediante procedimentos licitatórios. Essa norma constitucional configura o princípio basilar que norteia a transparência, a isonomia, a competitividade e a eficiência nos processos de aquisição e contratação pública, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa em prol do interesse público.

6.3.3. A licitação foi adotada pela Administração Pública como instrumento destinado a assegurar a observância escrupulosa do princípio constitucional da igualdade de oportunidades a todos os interessados que almejem participar nos processos destinados a atender às necessidades dos órgãos públicos, sejam estas relacionadas a serviços prestados por pessoas físicas e/ou jurídicas em diferentes esferas de mercado, abrangendo o âmbito local, municipal, estadual e nacional. De igual modo, a licitação objetiva garantir a escolha da proposta mais vantajosa nas contratações públicas.

6.3.4. A fim de propiciar uma compreensão mais ampla do tema, cumpre-nos observar a disposição contida no inciso XXI do Artigo 37 da Constituição Federal de 1988:

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

6.3.5. A inexigibilidade de licitação é disciplinada pelo **artigo 74 da Lei nº 14.133/2021**, que constitui o novo marco regulatório das licitações no âmbito nacional. Tal dispositivo legal estabelece que a licitação é considerada inexigível quando **"a competição é inviável"**. Este conceito de inviabilidade de competição, por sua vez, deriva de circunstâncias nas quais inexistem condições propícias para a realização de um processo licitatório que possibilite a escolha objetiva da proposta que mais atenda aos interesses da Administração Pública.

6.3.6. A inviabilidade de competição pode se manifestar de diversas maneiras, tais como:

- a) Fornecedor ou prestadores de serviços exclusivos, o que inviabiliza a competição de forma absoluta.
- b) Incapacidade de estabelecer critérios objetivos de comparação e avaliação entre propostas, gerando uma inviabilidade relativa de competição.
- c) Necessidade de credenciamento, em que o atendimento adequado das demandas da Administração exige a contratação de todos os possíveis interessados.

A contratação em apreço se circunscreve ao segundo cenário delineado previamente, que se refere à modalidade de contratação direta, amparada na inexigibilidade de licitação. Essa modalidade se aplica especificamente a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Tal prerrogativa encontra respaldo no Artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que estabelece os fundamentos e critérios que justificam a inexigibilidade de competição.

6.3.7. Sendo assim, decidindo a Administração usufruir da Lei Federal 14.133/21 nesta Contratação: Inexigibilidade.

6.3.8. Nesse contexto, é oportuno analisar as disposições legais aplicáveis:

6.3.9. No presente caso a Lei Federal nº 14.133/2021, trouxe alguns requisitos para que se possa contratar locação de imóvel de forma direta, por meio de inexigibilidade, de acordo com o **Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos:**

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

(...)

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

(...)

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

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.(grifo nosso)**

6.3.10. Observa-se então que esses são os requisitos para a contratação por meio de inexigibilidade de licitação:

a) **Avaliação do bem;**

b) **Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;**

c) **Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel.**

6.3.11. De acordo com os requisitos mencionados, temos:

I - Em relação ao item “a”, a Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT elaborou o Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523) e certificado (0059599621), estimando que o valor da locação com aplicação de método comparativo direto de mercado, utilizando o tratamento por fatores para o lote e método evolutivo para a edificação, consoante a NBR 14.653.

II - Em relação ao item “b”, foi juntada “Informação de inexistência de imóvel de propriedade do Estado de Rondônia na cidade de Cacoal/RO, que atendam ao objeto”id (0059599685□□□□□□□);

III - Em relação ao item “c”, a justificativa encontra-se no item 6.1. e subitens do presente Termo de Referência.

7. **DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

7.1. De acordo com o Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523) e certificado (0059599621), o valor máximo da contratação mensal foi estimado em **R\$ 13.577,42 (treze mil quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e dois centavos).**

7.2. Desse modo, foi apresentado a proposta de locação: Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261) no valor mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), totalizando um **Valor Anual da contratação: R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), conforme demonstrado abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANTIDADE DE VAGAS.	VLR ALUGUEL MENSAL	Serviços constantes na proposta	CONDOMINIO/IPTU	VALOR ANUAL	CATSER
01	Locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 meses, situada no empreendimento: Cacoal Shopping, situado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963-862 (Loja 223-Corredor central).	LOCAÇÃO MENSAL	10 Vagas (Estacionamento amplo, contemplando 10 vagas exclusivas à SUGESP);	R\$ 13.577,42	SERVIÇOS DE COPA – EXCETO FORNECIMENTO DE MATERIAIS E INSUMOS - R\$ 1.000,00 EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, COM INCLUSÃO DOS MATERIAIS E PRODUTOS NECESSÁRIOS - R\$ 3.922,58 MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA - R\$ 2.500,00 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CLIMATIZAÇÃO, INCLUINDO A EXECUÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA - R\$ 4.000,00 Total: R\$ 11.422,58 (Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)).	Não haverá cobrança de IPTU durante todo o período do contrato (Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)).	R\$ 300.000,00 Valor do aluguel em 12 (doze) meses.	4316

8. **PRAZO, FORMA, LOCAL, EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO:**

8.1. **Prazo :**

8.1.1. O prazo de entrega das chaves e disponibilização do imóvel será dentro do **prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis**, a partir da emissão da Ordem de Serviço ou assinatura instrumento contratual. Não sendo admitido atraso superior há **30 (trinta) dias úteis**, salvo em caso devidamente justificado sendo analisado e aceito pelo demandante.

8.1.2. Na entrega das chaves será emitido o Termo de Recebimento das Chaves, atestando que o imóvel foi entregue **em perfeitas condições de uso**, conforme verificado em vistoria prévia, atendendo às exigências estabelecidas Instrumento Contratual.

8.1.3. Comprovação documental da ocorrência de motivo imprevisível (caso fortuito, força maior ou fato do príncipe), ocorrido depois da apresentação de sua proposta, que tenha correlação direta de causa e efeito sobre a necessidade do atraso.

8.2. **Forma e local de entrega:**

8.2.1. A empresa CONTRATADA deverá entregar do objeto de **FORMA INTEGRAL**, com ônus para a Contratada observando a entrega do objeto em perfeitas condições de funcionamento.

8.2.2. O objeto será utilizado por meio de contrato continuado pelo **TUDO AQUI - Cacoal Shopping, situado rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central).**

8.2.3. A unidade do Tudo Aqui de Cacoal, fica como a responsável pela utilização do imóvel.

8.2.4. **As Dúvidas quanto ao objeto, deverão ser tratadas através de um dos contatos abaixo:**

RESPONSÁVEL	REQUISITANTE	Cargo	Telefone funcional	E-mail
ANDRESSA CARLA RIBEIRO Coordenadora das Unidades de Atendimento ao Cidadão- CAC	COORDENADORIA TUDO AQUI	Coordenadora	(69) 9 9990-8662	coordenacao@tudoaqui.ro.gov.br

8.3. **Condições/Recebimento:**

8.3.1. A conferência e o recebimento do objeto ficará sob responsabilidade do Gestor e Fiscal (INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 06/2024/SUGESP-ASTEC (0054621446), através de nomeação de no mínimo 3 (três) membros de Comissão de Recebimento, nomeados pela Superintendente da SUGESP e/ou respectivo órgão, caracterizando assim, o aceite Provisório, para efeito de posterior verificação da conformidade do objeto contratado.

- a) A conferência da entrega do imóvel locado, ficará sob a responsabilidade da unidade demandante, por meio de comissão de Recebimento/ e ou servidor responsável designado por meio de Portaria, caracterizando assim, o **aceite provisório**, para efeito de posterior verificação da conformidade do objeto, de acordo com o Termo de Referência, no prazo de 03 (três) dias úteis.
- b) O espaço a ser locado deverá ser entregue conforme quantidade e especificações pactuadas, e em condições adequadas para a utilização pretendida;
- c) Ao receber o imóvel locado, será verificado se está totalmente limpo. Isso inclui a remoção de qualquer resíduo ou sujeira acumulada, a limpeza dos pisos, paredes, portas, escadas, corrimão, bem como a higienização profunda de todas as áreas;
- d) Além disso, da verificação se todos os sistemas e equipamentos estão em perfeito funcionamento. Isso inclui as instalações elétricas e hidráulicas, sistemas de ar condicionado e ventilação, iluminação e outros recursos tecnológicos presentes no local;
- e) Caso o espaço não esteja de acordo com o pactuado, é importante registrar todas as irregularidades e comunicar a detentora para que as devidas providências possam ser tomadas. Isso pode incluir a realização de reparos, limpezas adicionais ou até mesmo a negociação de um desconto no valor do aluguel.

8.3.2. O imóvel será avaliado quanto a situação mercadológica e o relatório técnico de avaliação de uso, sendo que após a realização da verificação da conformidade do objeto, serão encaminhado os referidos relatórios a Unidade Tudo Aqui - Cacoal. O recebimento do imóvel e a aceitação do objeto ou serviço contratado, atestando que todas as especificações e requisitos estabelecidos foram cumpridos, em conformidade com a aprovação das instalações que constará no Relatório Técnico que será elaborado pelo Tudo Aqui - Cacoal.

I - **O certificado, termo de recebimento definitivo e relatório de fiscalização relacionados ao imóvel serão realizados pelo locatário (gestor do contrato)**, com base no contrato administrativo que pela Procuradoria do Estado de Rondônia junto a Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos - SUGESP.

8.3.3. O objeto deverá ser entregue rigorosamente dentro das especificações estabelecidas neste Termo de Referência e Anexos, sendo que a inobservância desta condição implicará recusa formal, com a aplicação das penalidades contratuais.

8.3.4. Os objetos entregues serão supervisionados por uma Comissão, que terá, juntamente com a Requisitante, a incumbência de, dentre outras atribuições, aferir a quantidade, qualidade e adequação do imóvel dentro dos requisitos solicitados e consoante a proposta apresentada.

8.3.5. Aceito o objeto, será procedido o atesto na **Nota Fiscal e ou FATURA**, autorizando o pagamento.

8.3.6. Não aceitos os objetos, será comunicado à empresa para que imediatamente se refaça os serviços ou objeto que não esteja de acordo com as especificações mínimas de qualidade estabelecidas no Termo de Referência/Contrato.

8.3.7. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança do material/serviços, nem ético profissional pela perfeita execução do contrato, dentro dos limites estabelecidos pela Lei ou instrumento contratual.

8.4. **Os objetos desta contratação serão recusados:**

8.4.1. Quando entregues os objetos com especificações diferentes das constantes neste Termo de Referência e na proposta comercial da Contratada;

8.4.2. Quando apresentar qualquer defeito durante **Relatório Técnico** de conformidade e verificação.

8.4.3. Ocorrendo a recusa, a Contratada deverá providenciar a reparo do imóvel, contados da comunicação feita pelo Contratante.

8.4.4. No caso para a solução, pela contratada, de inconsistências na execução do objeto ou de saneamento da nota fiscal ou de instrumento de cobrança equivalente, verificadas pela Administração durante a análise prévia à liquidação de despesa, não será computado para os fins do recebimento definitivo.

9. DA GARANTIA DO OBJETO:

(Base Legal: Art. 74 da Lei 14.133/2021)

9.1. A Administração Pública tem suas aquisições legalmente dispostas na Lei 14.133/2021, a qual também descreve sobre a aquisição ou locação de imóvel, vejamos:

Artigo 74:

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

9.2. Nestes termos, tendo a necessidade do imóvel para comportar as atividades do Tudo Aqui - Cacoal, e devendo o locador, que outrora neste Termo Referencial possui a obrigação de garantir as condições descritas na proposta como garantia do objeto em relação ao locatário, vez que a Lei de Licitações prevê a sua aplicabilidade em relação a contratos de locação (Art. 2º, inc.III), evocação a aplicabilidade da legislação consumeristas, vez que a administração pública não possui proteção direta na posição de de consumidora, e no sentido de assegurar as garantias o Tribunal Regional Federal da 1ª Região entendeu:

“II – Não se desconhece a possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor – CDC à relação contratual administrativa, no entanto, essa incidência deve ser analisada de acordo com o caso concreto, porquanto, nos termos da jurisprudência do STJ, **ela se limita aos casos em que a Administração Pública assume posição de vulnerabilidade técnica, científica, fática ou econômica perante o fornecedor**, o que não é a hipótese dos autos. Assim, aplicam-se ao caso concreto as regras de distribuição do ônus da prova previstas no CPC/1973, vigente à época da prolação da sentença”. (STJ, Recurso Especial nº 1.772.730, Rel. Min. Herman Benjamin, j. em 26.05.2020)

9.3. No que tange as garantias de objeto a Lei nº 8.245/91, Lei do Inquilinato, regula as locações de imóveis urbanos e define os procedimentos aplicáveis aos contratos de locação de imóveis, assegurando condições de habitação (art. 22, inc. I).

9.4. Assim, deve o objeto garantir instalação, conforme a Lei de Licitações, a assegurar do disposto na proposta, nas condições da Lei Consumerista, bem como a relação de cumprimento contratual entre as partes, principalmente no quesito condições de habitação, já elencadas na Lei do Inquilinato.

10. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

(Base Legal: art. 17, inc. V e art. 62 nos Inc. I a IV e Art.63 da Lei Federal 14.133/21)

10.1. Concluído a fase de aceitação ocorrerá a fase de habilitação, a qual deverá a parte apresentar os documentos descritos no artigo 171, §1º, IV do Decreto 28.874/2024;

10.2. **RELATIVOS À HABILITAÇÃO JURÍDICA:**

- a) No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- b) Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <http://www.portaldomicroempreendedor.gov.br/>;
- c) **No caso de sociedade empresária ou Sociedade Limitada Unipessoal - SLU: ato constitutivo**, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;
- d) No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização, e se for o caso, ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- e) Os documentos acima deverão estar acompanhados da última alteração ou da consolidação respectiva.

10.3. **RELATIVOS À REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:**

- a) Comprovação de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)**;
- b) Documento de **identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF)** do(s) sócio (apto (s) a firmar Instrumento contratual;
- c) Comprovação de inscrição no cadastro de **contribuintes estadual e/ou municipal**, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- d) Prova de regularidade perante a **Fazenda Federal, Estadual e Municipal** do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- e) **Certidão de Regularidade do FGTS**, relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

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

g) **Inexistência de proibição do fornecedor de contratar com a Administração** - certidão negativa da Controladoria Geral do Estado (art. 76, XIV, Decreto Estadual n. 28.874/2024)-CAGFIMP

h) **Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas** - CEIS - Portal da transparência

i) **Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade** registros de condenação com trânsito em julgado ou sanção ativa. https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php

10.4. RELATIVOS À QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

10.4.1. Relação dos compromissos assumidos pelo licitante que importem em diminuição de sua capacidade econômico financeira, excluídas parcelas já executadas de contratos firmados;

a) **Certidão Negativa de falência**, emitida pelo órgão competente, expedida nos últimos 90 (noventa) dias caso não conste o prazo de validade.

b) **Balanco patrimonial**, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos **2 (dois) últimos exercícios sociais**, ou o Balanco de Abertura, caso a licitante tenha sido constituída em menos de um ano, devidamente autenticado ou registrado no órgão competente, para que o(a) pregoeiro(a) possa aferir se esta possui Patrimônio Líquido (licitantes constituídos há mais de um ano) ou Capital Social (licitantes constituídos há menos de um ano), de 2% (dois por cento) do valor estimado da Contratação.

10.5. DEMAIS DOCUMENTOS:

10.5.1. Documentação relativa ao imóvel, que comprova a propriedade ou o **direito real de uso**, podendo ser apresentado na forma de:

a) **Escritura Pública**;

b) Contratos de locação ou cessão de uso do imóvel, que atestam que uma pessoa ou entidade tem o direito de utilizar o bem, mesmo sem ser o proprietário;

c) Certidões atualizadas, registradas nos órgãos competentes, válidas;

10.6. DEMAIS DECLARAÇÕES

a) **Declaração de Ciência do Termo de Referência**;

b) Declaração de Cumprimento de reservas de cargos para **pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz**; art. 92 inciso XVII da lei 14.133/2021

c) **Declaração de que não emprega menores de 18 anos**, salvo na condição de aprendiz. (inciso XXXIII do art. 7º da CF/88);

11. FORMA DE PAGAMENTO

(Base Legal: art. 19, IX, Decreto 28.874/24).

11.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária e depósito em conta bancária informada pela Contratada, conforme disposto no Decreto Estadual nº 28.874 de 25/01/2024, vejamos:

Art. 190 O pagamento decorrente de contratações públicas será feito após a habilitação para pagamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis. (Grifamos).

§ 1º O decurso do prazo previsto para o pagamento, constitui a Administração em mora, devendo automaticamente ser incluído no valor devido ao contratado os encargos financeiros da mora.

§ 2º Em caso de atraso por parte da Administração, caso a soma dos prazos de recebimento ou medição e de pagamento ultrapasse o prazo regular, aplica-se o § 1º deste artigo.

§ 3º O pagamento em atraso de maneira reiterada ou deliberada sujeita o agente público responsável pelo atraso às penalidades previstas na legislação.

11.2. As solicitações de pagamento deverão ser formalizadas e instruídas Conforme disposto no art. 188 do Decreto Estadual nº 28.874 de 25/01/2024, a qual citamos a seguir:

Art. 188. As solicitações de pagamento deverão ser formalizadas pelo contratado por meio de pedido subscrito pelo seu representante legal, indicando o número do contrato administrativo e os dados para pagamento, instruído com os seguintes documentos:

I - nota fiscal, fatura ou documento equivalente que ateste o cumprimento do objeto, indicando o valor e o período da prestação do serviço ou do fornecimento;

II - certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual;

III - certidão de regularidade previdenciária e trabalhista, além dos documentos comprobatórios do cumprimento das respectivas obrigações nos termos do art. 24 deste Decreto, nos casos de contrato de prestação de serviços contínuos com dedicação exclusiva (ou predominante) de mão de obra;

IV - comprovante de cumprimento de obrigações previdenciárias, nos casos de contratos de obra;

V - medição realizada pela fiscalização do contrato, nos casos de obra e serviços de engenharia, e de contratos submetidos ao referido regime de pagamento por medição;

[...]

§ 3º Em caso de não cumprimento do inciso II, o contratado deverá ser instado a se manifestar sobre a possibilidade de compensação do crédito com o débito existente, caso em que os autos deverão ser remetidos ao órgão fazendário para as providências cabíveis, com prévia oitiva da Procuradoria - Geral do Estado em caso de débito inscrito em dívida ativa.

§ 4º Em caso de não concordância com a compensação, imediatamente após o pagamento da contraprestação, os autos deverão ser remetidos à Procuradoria-Geral do Estado para adoção das providências cabíveis para recuperação do crédito estadual.

§ 5º Em caso de não cumprimento dos incisos III e IV, o pagamento deverá ser retido até a regularização, observadas as diretrizes fixadas neste Decreto.

11.3. Convém destacar que a emissão de nota fiscal de prestação de serviço, não é uma exigência da Receita Federal, mas sim, um documento fazendário criado pela legislação municipal para subsidiar o controle das operações sujeitas à sua competência tributária, desde que haja prestação de serviço, com incidência de ISS.

11.4. Neste sentido, a locação de bens, sem qualquer tipo de serviço a ele associado, a empresa locadora fica dispensada de emitir nota fiscal, devendo a contratação considerar válida a apresentação de recibo, fatura ou documento equivalente que permita a identificação básica sobre a operação.

11.5. As faturas deverão ser emitidas em 02 (duas) vias e apresentadas à Contratante para certificação, devendo conter em seu corpo a descrição do objeto, a indicação do número do contrato e da conta bancária da contratada, devem também ser entregues até o dia 05 (cinco) de cada mês, fazendo referência ao mês anterior, observando que o contrato faz lei entre as partes conforme o art. 421 do Código Civil/2002.

11.6. Da(s) Fatura(s) devidamente certificada pela Comissão de Recebimento, será efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, consoante as legislações e instruções normativas vigentes;

11.7. A(s) Fatura(s) deverá(ão), ainda, estar acompanhada(s), obrigatoriamente, das certidões que atestem a regularidade perante as Fazenda Estadual no termos do art. 188 do decreto supra mencionado. Serão aceitos certidões positivas com efeito negativo.

11.8. Em caso de atraso de pagamento, motivado exclusivamente pela Administração Contratante, deverá ser observado o disposto no Art. 190, § 1º, 2º e 3º do Decreto Estadual nº 28.874 de 25/01/2024.

11.9. Do valor devido deverá ser acrescido de atualização monetária, a ser calculada entre a data limite para o pagamento e o efetivo adimplemento da parcela, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = N x VP x I, sendo:
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da Parcela a ser paga
I = Índice de compensação financeira, assim apurado:
I = (TX/100)/365
I =
TX = Percentual atribuído ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA

11.10. Havendo erro ou irregularidade na Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será devolvida à Contratada para as necessárias correções, com as informações que motivam sua rejeição, e o pagamento ficará pendente até que se providenciem as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou apresentação de novo documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para a Contratante.

11.11. A Administração não pagará, sem que tenha autorização prévia e formalmente, nenhum compromisso que lhe seja cobrado diretamente por terceiros, sejam ou não instituições financeiras, à exceção de determinações judiciais, devidamente protocoladas no órgão;

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

11.13. Deverá ser observada a ordem cronológica para pagamento, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº 28.874 de 25/01/2024, como segue:

Art. 191. Os pagamentos deverão observar a ordem cronológica para cada fonte diferenciada de recursos, subdividida nas seguintes categorias:

- I - fornecimento de bens;
- II - locações;
- III - prestação de serviços;
- IV - realização de obras.

12. DAS OBRIGAÇÕES

12.1. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- I - Promover o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, conforme Decreto Estadual nº 28.874 de 25/01/2024, por intermédio dos fiscais designados, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de fatos que, a seu critério, exijam a adoção de medidas por parte da CONTRATADA.
- II - Comunicar imediatamente à CONTRATADA todo acontecimento entendido como irregular e que possa vir a representar risco para o patrimônio da CONTRATANTE, se for o caso;
- III - Efetuar o pagamento à contratada de acordo com as condições de preços e prazos estabelecidos neste Termo de Referência, desde que em conformidade com o exigido;
- IV - Aplicar as sanções que couberem às inadimplências do Contratado, depois de garantir a ampla defesa e o contraditório;
- V - Expedir termo de recebimento atestando a fatura/nota fiscal correspondente ao serviço prestado;
- VI - Prestar os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA, relativos à execução do objeto da contratação;
- VII - Certificar-se do atendimento às exigências elaboradas para a presente contratação, condicionantes da formalização do contrato;
- VIII - Zelar pelo cumprimento das obrigações das partes, constantes nos documentos que precedem e integram o contrato, mesmo as não transcritas no documento hábil para contratação;
- IX - Efetuar a publicação do termo contratual na forma da lei;
- X - Intimar os emitentes das garantias relativamente ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais (art. 137, §4º da Lei nº 14.133, de 2021), (no que couber).
- XI - Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;
- XII - Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;
- XIII - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- XIV - Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de telefone, energia e internet;
- XV - Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- XVI - Proporcionar todas as facilidades para que a empresa possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições assumidas;
- XVII - Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;
- XVIII - Realizar os serviços de limpeza e conservação interna;
- XIX - Zelar pelo imóvel locado;
- XX - Se responsabilizar pelos serviços de apoio técnico e administrativo para os atendimentos a serem realizados pelo Tudo Aqui;
- XXI - Providenciar o mobiliário adequado, próprios de uma central de atendimento ao cidadão.

12.2. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- I - O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na Proposta apresentada;
- II - O LOCADOR deverá especificar o estado de conservação do imóvel no ato da contratação;
- III - Caberá ao LOCADOR a manutenção predial, devendo promover as manutenções corretivas e preventivas;
- IV - Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;
- V - Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação formal entre as partes;
- VI - Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vício do objeto contratual ou sua execução;
- VII - Garantir que o imóvel esteja em boas condições de uso, mantendo-o preservado, se responsabilizando pelo fornecimento preventivo e corretivo da manutenção predial, instalações hidráulicas, elétricas e lógicas.
- VIII - O Locador deverá fornecer o imóvel com sistema e equipamentos de prevenção de combate à incêndio, se responsabilizando por sua manutenção preventiva e corretiva, atendendo as Instruções Técnicas vigentes do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia, bem como manter vigente as certificações e autorizações necessárias emitidas pelos órgãos competentes, como o Corpo de Bombeiros.
- IX - O Locador deverá fornecer ambiente com sistema interno de climatização, se comprometendo a realizar a manutenção preventiva periódica e corretiva do sistema de climatização fornecido, com o objetivo de garantir o bom funcionamento. Deverá ainda garantir a continuidade do funcionamento do sistema de ar-condicionado, minimizando ao máximo o tempo de inatividade dos equipamentos.
- X - O Locador deverá comunicar à locatária a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;
- XI - O Locador deverá arcar com os ônus do serviço de copa juntamente do fiel cumprimento do serviço;
- XII - O Locador deverá executar diariamente o serviço de limpeza do local e arcar com os ônus de materiais e produtos necessários;
- XIII - Arcar com o pagamento de IPTU durante todo o período contratual.
- XIV - O LOCADOR deverá especificar o estado de conservação do imóvel no ato da contratação;
- XV - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- XVI - Providenciar os mobiliários e divisórias adequadas, próprios de uma central de atendimento ao cidadão;
- XVII - Fornecer e realizar a manutenção, preventiva e corretiva, da rede lógica e de cabeamento de informática;
- XVIII - Caberá ao LOCADOR responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- XIX - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

- XX - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- XXI - Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
- XXII - Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e pelos art. 566, 567 e 568 da Lei Federal nº 10.406/2002;
- XXIII - Nos termos do art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021, o LOCADOR não poderá subcontratar quaisquer partes desta contratação;
- XXIV - Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos e supressões que se fizerem necessárias, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, conforme art. 125 da lei 14.133/2021.
- XXV - Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato;
- XXVI - Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no [art. 124, inciso II, d, da Lei nº 14.133, de 2021](#);
- XXVII - Providenciar e manter atualizadas todas as licenças e alvarás junto às repartições competentes, necessários à execução do Contrato;
- XXVIII
- Efetuar pontualmente o pagamento de todas as taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre as suas atividades e/ou sobre a execução do presente Contrato;
- XXIX - Emitir nota(s) fiscal(is) ou instrumento(s) de cobrança equivalente(s) de acordo com a legislação, contendo descrição dos serviços, indicação de sua quantidade, preço unitário e valor total;
- XXX - Providenciar o cadastramento de seu representante legal ou procurador através do link https://sei.sistemas.ro.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=usuario_externo_enviar_cadastro&acao_origem=usuario_externo_avisar_cadastro&id_orgao_acesso_externo=0 ou outro que venha a substituí-lo, para a prática de atos através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI;
- XXXI - Manter atualizados os seus dados cadastrais, com a apresentação de documentos comprobatórios de mudança de endereços, telefones, composição societária, endereço dos sócios, contratos sociais e alterações;

12.2.1. **É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:**

- I - Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vícios do objeto contratual ou sua execução conforme estipulado no artigo 120 da Lei Federal 14.133/2021;
- II - Responsabilizar-se pela manutenção preventiva periódica de portões de acesso de áreas comuns, para o funcionamento e conservação, se for o caso;
- III - Responsabilizar-se pela manutenção preventiva periódica de caixas d'água, cisternas e poços, se for o caso;
- IV - Responsabilizar-se pela manutenção periódica de desinsetização e controle de pragas nas áreas comuns, se for o caso;

12.2.2. **O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos a contratação:**

- I - Aumentar ou diminuir os quantitativos contratados nos limites legais;
- II - Rescindir-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- III - Fiscalizar sua execução;
- IV - Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. Nos presentes autos há a informação de Dotação Orçamentária, solicitada através do despacho SUGESP-GCOM (ID SEI Nº 0059597779) e indicada no Quadro de Classificação da Despesa (ID SEI Nº 0059598216), emitido pela Gerência de Planejamento e Orçamento - SUGESP-GLAN. Consta nesta que a pretendida despesa pode ser programada conforme quadro, o qual replicamos abaixo:

PROGRAMA DE TRABALHO	FONTE DE RECURSO	NATUREZA E SUBELEMENTO DE DESPESA	DESCRIÇÃO	CÓDIGO FINANCEIRO
04.122.2112.2011	1.500.0	33.90.39.10	Locação de imóveis	339

13.2. Ressalta-se ainda que a aludida informação é exclusivamente para indicação da programação, cabendo a anuência de execução da despesa ao ordenador, desde que tenha, no momento dessa execução, recursos orçamentários e financeiros suficientes para o atendimento.

13.3. **Vinculação com o Planejamento Estratégico**

() Sim (X) Não

☐ Justificativa da ausência elaborada pelo setor solicitante: 0058846750, item 07.

13.4. **Justificativa:**

13.4.1. A proposta de implantação de uma unidade da Central de Atendimento ao Cidadão – Tudo Aqui no município de Cacoal encontra-se devidamente registrada no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025, refletindo o planejamento estratégico da Administração. Inicialmente, a previsão contemplava a realização de obras de reforma e ampliação da estrutura anexa ao prédio da Secretaria de Estado de Finanças (SEFIN), conforme consta na contratação nº 928194-94/2025, DFD 118, considerando-se, à época, as diretrizes e condições logísticas então vigentes.

13.4.2. Todavia, diante da análise atualizada do cenário local, da indisponibilidade de imóvel público apto e da constatação da vantajosidade da solução por meio de locação, a estratégia foi reavaliada e reprogramada no referido Plano, com o objetivo de viabilizar a implementação da unidade em imóvel privado já adaptado, promovendo maior celeridade, economicidade e adequação às demandas da região.

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

(Base Legal: Art. 155; Título IV das irregularidades Capítulo I – Das Infrações e Sanções Administrativas Lei Federal 14.133/21).

14.1. À contratada que, sem justa causa, atrasar ou não cumprir as obrigações assumidas ou infringir preceitos legais, aplicar-se-ão as penalidades prescritas na Lei n. 14.133/2021 e demais normas cogentes, sem prejuízo das multas e demais ocorrências previstas no termo de referência, termo de contrato e/ou ordem de fornecimento/serviço.

14.2. Dentre as penalidades, tem-se:

- I - Advertência;
- II - Multa moratória;
- III - Multa contratual;
- IV - Impedimento de licitar e contratar com o Estado de Rondônia, e será descredenciado no Cadastro de Fornecedores Estadual pelo prazo de até 3 (três) anos; e
- V - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

14.3. Constituem infrações administrativas para os fins deste Contrato, as condutas constantes do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, vejamos:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#).

14.4. Serão aplicadas à Contratada que incorrer nas infrações constantes do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, as sanções previstas no art. 156 da mesma norma e a disciplina constante do Regulamento do Estado de Rondônia.

14.5. Considerando que as infrações acima, violam alguma norma de natureza administrativa, podendo ou não causar prejuízos ao órgão contratante. Administração tem o dever de instaurar o procedimento adequado à sua apuração e, conforme o caso, realizar a consequente aplicação das penas cabíveis. Conforme estabelecido na legislação.

14.6. **No que concerne à multa, deverá observado o que se segue:**

Multa compensatória:

- No caso de descumprimento total da obrigação principal, será aplicada multa compensatória no percentual de 5% (cinco por cento) incidente sobre o valor dos serviços do contrato.
- Caso o cumprimento da obrigação principal, uma vez iniciado, seja descontinuado, será aplicada multa compensatória no percentual de 5% (dez por cento) incidente sobre o saldo do contrato, isto é, sobre a diferença entre o valor dos serviços do contrato e o valor da parte do serviço já realizado.
- No caso de recusa injustificada do adjudicatário em assinar o termo de contrato, em aceitar ou retirar o instrumento equivalente, ou, quando for o caso, em assinar a ata de registro de preços, ou praticar condutas a elas equiparadas, será aplicada multa compensatória no percentual de 5% (cinco por cento) incidente sobre o valor correspondente ao objeto adjudicado ou, quando for o caso, da estimativa da contratação.
- Entrega do objeto diferente da proposta apresentada e do especificado neste Termo de Referência multa de 3% (três por cento);
- Considera-se acessória, para os fins deste Termo, a obrigação contratual de natureza instrumental, secundária ou meramente formal.
- O inadimplemento de obrigação acessória que retarde, comprometa ou impeça a execução da obrigação principal será considerado descumprimento da obrigação principal, sujeitando-se às cominações legais respectivas.

Serão aplicadas à Contratada que incorrer nas infrações constantes do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, as sanções previstas no art. 156 da mesma norma e a disciplina constante do Regulamento do Estado de Rondônia.

14.7. **Multa moratória:**

DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	Incidência	% percentual sobre o valor total do contrato
Permitir situação que crie a possibilidade ou cause dano físico, lesão corporal ou consequências letais;	por ocorrência	0,30
Usar indevidamente informações sigilosas a que teve acesso;	por ocorrência	0,20
Destruir ou danificar documentos por culpa ou dolo de seus colaboradores;	por ocorrência	0,10
Executar serviço de forma incompleta, paliativa ou substitutiva, como se fosse de caráter permanente, ou deixar de adotar as providências necessárias para sua devida recomposição complementar;	por ocorrência	0,10
Fornecer informação pérfida de serviço ou substituição de serviço;	por ocorrência	0,30
Atraso injustificado na entrega das chaves, conforme previsto no termo de Referência;	por dia	0,20
PARA OS ITENS A SEGUIR, DEIXAR DE:		
Efetuar o pagamento de encargos fiscais, assim como quaisquer despesas diretas e/ou indiretas relacionadas à execução deste contrato;	por ocorrência	0,10
Cumprir prazo previamente estabelecido com a FISCALIZAÇÃO para fornecimento de materiais ou execução de serviços;	por dia	0,10
Cumprir quaisquer dos itens do Termo de Referência, mesmo que não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pela FISCALIZAÇÃO;	por ocorrência	0,10
Refazer serviço não aceito pela FISCALIZAÇÃO, nos prazos estabelecidos no contrato ou determinado pela FISCALIZAÇÃO	por dia	0,10
Manter a documentação de habilitação atualizada;	por ocorrência	0,10

14.8. Demais descumprimentos contratuais não especificados nos itens anteriores irão acarretar na aplicação de multa moratória no percentual não inferior a 0,30% (três décimos por cento) ao dia, incidente sobre o valor da obrigação descumprida ou, na impossibilidade de quantificação direta, sobre o valor estimado ou arbitrado do seu custo, observando o limite máximo de 30%.

14.9. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do Contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021.

14.10. Findo o prazo fixado no contrato para o cumprimento da obrigação, a Administração não está vinculada a aguardar o adimplemento voluntário por parte da Contratada. Nesse contexto, poderá, a qualquer momento, promover a extinção unilateral do contrato. Ademais, nessa hipótese, será legítima a aplicação da multa compensatória previamente estipulada, com fundamento nas cláusulas contratuais pactuadas e nos dispositivos legais pertinentes.

14.11. Na hipótese do subitem anterior, se o cálculo da multa moratória atingir o patamar correspondente ao valor máximo da multa compensatória, o recebimento do objeto deverá ser recusado, salvo justificativa escrita devidamente fundamentada, sem prejuízo da aplicação das demais sanções previstas em lei.

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

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

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

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

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

14.16. A personalidade jurídica da Contratada poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos em lei e neste Termo ou para provocar confusão patrimonial.

14.17. Com a desconsideração da personalidade jurídica, 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 a Contratada.

14.18. Em todos os casos de desconsideração da personalidade jurídica deverão ser observados o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

14.19. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele 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 e do arts. 184 a 187 do Decreto Estadual 28.874/2024).

14.20. 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, de 2021](#), conforme disciplinado no Regulamento do Estado de Rondônia (arts. 184 a 187 do Decreto Estadual 28.874/2024).

14.21. A apuração das infrações administrativas será realizada em processo administrativo sancionatório, com a observância das garantias da ampla defesa e do contraditório, na forma do regulamento, conforme disciplina constante do Regulamento do Estado de Rondônia (arts. 184 a 187 do Decreto Estadual 28.874/2024).

14.22. Será admitida medida cautelar destinada a garantir o resultado útil do processo administrativo sancionatório, de forma antecedente ou incidental à sua instauração, inclusive a retenção provisória do valor correspondente à estimativa da sanção de multa.

14.23. O valor da retenção provisória a que se refere o subitem anterior, não poderá exceder ao limite máximo estabelecido no §3º do art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

15. DAS PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

15.1. Sustentabilidade Ambiental

1- Aproveitamento de estrutura já existente

A opção pela locação de imóvel edificado elimina a necessidade de novas construções, contribuindo para a redução de impactos ambientais, uso intensivo de recursos naturais e geração de resíduos provenientes de obras.

2 - Eficiência energética e manutenção

Todos os resíduos gerados durante a manutenção (peças, filtros, óleos, fluidos, entre outros) deverão ter destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), com comprovação por meio de certificados ou manifestos de transporte de resíduos, quando aplicável.

3 - Potencial para práticas sustentáveis

A central de atendimento ao cidadão poderá, a partir da infraestrutura já existente, adotar práticas como coleta seletiva, uso racional da água e energia, e campanhas de conscientização ambiental junto aos usuários.

15.2. Sustentabilidade Social

1- Acessibilidade e inclusão

O imóvel dispõe de infraestrutura que atende às normas de acessibilidade, incluindo banheiros adaptados em áreas comuns e estacionamento com vagas reservadas para pessoas com deficiência e idosos, promovendo inclusão social e cidadania.

2- Atendimento a áreas vulneráveis

A unidade está sendo implantada em uma região de vulnerabilidade social relevante, promovendo acesso facilitado aos serviços públicos essenciais e fortalecendo a presença do Estado nas periferias urbanas.

15.3. Sustentabilidade Econômica

1- Economia de recursos públicos

A locação elimina a necessidade de construção ou grandes obras de adaptação, reduzindo significativamente os custos com investimentos estruturais. Além disso, a isenção de cobrança condominial e a inclusão dos serviços de manutenção predial no valor da locação promovem a otimização dos gastos públicos.

2- Eficiência na prestação de serviços

A estrutura do imóvel permite a rápida instalação da unidade Tudo Aqui, reduzindo o tempo para início dos atendimentos e aumentando a eficiência da Administração Pública no cumprimento de suas finalidades sociais.

A locação do imóvel se apresenta como uma solução sustentável, alinhada com as boas práticas de gestão pública responsável e com os objetivos de desenvolvimento sustentável, ao promover a utilização racional de recursos, a inclusão social e a eficiência administrativa. Trata-se, portanto, de uma escolha que reforça o compromisso do Governo do Estado de Rondônia com a sustentabilidade em suas políticas públicas.

16. PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS REUNIDAS EM FORMA DE CONSÓRCIO

16.1. Tendo em vista que é prerrogativa do Poder Público, na condição de contratante, a escolha da participação, ou não, de empresas constituídas sob a forma de consórcio, com as devidas justificativas, conforme se depreende da literalidade do texto da Lei Federal nº 14.133/21, art. 15 e ainda o entendimento do Acórdão TCU nº 1316/2010, que atribui à Administração a prerrogativa de admissão de consórcios em licitações por ela promovidas.

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

17. SUBCONTRATAÇÃO CESSÃO E/OU TRANSFERÊNCIA.

17.1. Fica vedado a subcontratação, tendo em vista a baixa complexidade técnica do objeto a ser contratado.

18. CONDIÇÕES CONTRATUAIS

18.1. A elaboração de contrato é necessária uma vez que o objeto a será fornecido de forma de **INTEGRAL**, sendo que o objeto por ser locação de imóvel deverá estar compatíveis e atualizados com os requisitos solicitados.

19. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

19.1. Será formalizado pela Procuradoria do Estado de Rondônia o Termo de Contrato. O instrumento contratual disporá, em cláusulas detalhadas, as obrigações, condições e responsabilidades recíprocas entre as partes, em estrita observância ao disposto no Termo de Referência, na proposta apresentada pela licitante vencedora e nas normas do edital, os quais integrarão o contrato como anexos indissociáveis, em conformidade com o ordenamento jurídico aplicável.

19.2. Somente após a subscrição do contrato e a emissão da correspondente ordem de serviço pela Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos (SUGESP), estará a CONTRATADA regularmente habilitada a dar início à execução das obrigações contratuais).

19.2.1. À CONTRATADA será conferido o prazo preclusivo de 05 (cinco) dias úteis para a assinatura do Termo de Contrato, a qual deverá ser formalizada por meio do cadastro de seu representante legal no Sistema Eletrônico de Informações (SEI-RO).

19.2.2. Na hipótese de a empresa não atender a condição acima ou recusar a assinar/retirar o Instrumento Contratual e não apresentar justificativa porque não o fez, decairá o direito à contratação, conforme preceitua na Lei nº 14.133/2021.

19.2.3. Constituem motivos para o cancelamento do Contrato as situações referidas nos artigos 137 da Lei Federal nº 14.133/2021.

19.2.4. A critério da SUGESP, o contrato poderá ser substituído por outros instrumentos hábeis, tais como ordem de fornecimento, nota de empenho, autorização de compra, dentre outros, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

19.2.5. Como condição para celebração do Instrumento Contratual, a empresa deverá manter as mesmas condições de habilitação exigidas neste instrumento, devendo comunicar ao Órgão Contratante, imediatamente a alteração que possa comprometer a execução do objeto contratado.

20. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

20.1. O prazo de vigência do contrato pelo período de 12 (doze) meses contados da data de entrega das chaves do imóvel, conforme prazo demonstrado no subitem 8.1.1. deste Termo de Referência, podendo ser prorrogado na forma da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

20.1.1. Locação, preferencialmente, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada por períodos iguais e sucessivos, de acordo com a legislação aplicável aos contratos de locação, ou seja, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos e define os procedimentos aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. Além disso, a Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União, estabelece que a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, é regida pelo art. 51 da lei nº 8.245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses.

20.1.2. Para Critério de Reajuste de preço, deverão ser adotadas as providências contidas no Decreto Estadual nº 28.874 de 25 de Janeiro de 2024.

20.1.3. Durante o primeiro ano de vigência contratual os preços serão fixos e irrevogáveis, havendo prorrogação, o contrato será reajustado mediante solicitação formal do Locador.

21. DA GARANTIA CONTRATUAL

(Base Legal: art 96 da Lei 14.133/21)

21.1. Em virtude do valor da contratação, **fica dispensada a garantia contratual**, conforme faculta o art. 96 da Lei Federal nº 14.133/21.

"Art. 96 A critério da autoridade competente, em cada caso, poderá ser exigida, mediante previsão no edital, prestação de garantia nas contratações de obras, serviços e fornecimentos."

22. DO REAJUSTE DO CONTRATO

(Base legal - Lei Federal nº art 25 da Lei 14.133/21 e Decreto Estadual nº 28.874/2024)

22.1. Para Critério de Reajuste de preço, deverão ser adotadas as providências contidas no Decreto Estadual nº 28.874 de 25 de Janeiro de 2024.

22.2. O reajuste de preços poderá ser utilizado na presente contratação, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) sendo a data-base vinculada a data da apresentação da proposta, vinculada ao Contrato.

22.2.1. O Contrato será reajustado ou corrigido monetariamente de acordo com o disposto da lei 14.133 no art. 25 que diz:

§ 7º Independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão no edital de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

§ 8º Nas licitações de serviços contínuos, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, o critério de reajustamento será por:

I - reajustamento em sentido estrito, quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

22.2.2. O índice a ser utilizado para o cálculo do reajustamento do contrato será o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), ou outro índice que venha a substituí-lo;

22.2.3. Os reajustes serão precedidos obrigatoriamente de solicitação da CONTRATADA, acompanhada de memória do cálculo, conforme for a variação de custos objeto do reajuste;

22.2.4. É vedada a inclusão, por ocasião do reajuste de itens não previstos na proposta inicial, exceto quando se tornarem obrigatórios por força de instrumento legal.

22.2.5. A decisão sobre o pedido de reajuste deve ser feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da solicitação e da entrega dos comprovantes de variação dos custos.

23. DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO CONTRATUAL:

(Base Legal: art. 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/2021)

23.1. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as situações referidas no artigo 137 e 138 da Lei Federal nº 14.133/21;

Art. 137. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;

V - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

[...]

VIII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

IX - não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

23.1.1. Ocorrendo fato novo decorrente de força maior ou caso fortuito, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato nos termos previstos do Art. 137 inciso V da Lei Federal nº 14.133/21 na legislação vigente e suas alterações, que obste o cumprimento pela contratada dos prazos e demais obrigações estatuídas neste Contrato, ficará a mesma isenta das multas e penalidades pertinentes.

23.1.2. Terá o Contratado direito a extinção do Contrato conforme disposto no § 2º art. 137, vejamos:

§ 2º O contratado terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

I - supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no [art. 125 desta Lei](#);

II - suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

III - repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

IV - atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos;

23.1.3. O artigo 138 dispõe sobre a forma de extinção do Contrato, vejamos:

Art. 138. A extinção do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 1º A extinção determinada por ato unilateral da Administração e a extinção consensual deverão ser precedidas de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente e reduzidas a termo no respectivo processo.

§ 2º Quando a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, o contratado será ressarcido pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

I - devolução da garantia;

II - pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção;

III - pagamento do custo da desmobilização.

23.2. Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

24. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO:

24.1. O gerenciamento e a fiscalização consistem na verificação da conformidade dos objetos e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma do art. 117 da Lei 14.133/2021, citamos:

"Art. 117. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no [art. 7º desta Lei](#), ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

§ 1º O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

§ 2º O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

§ 3º O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual."

24.2. E ainda, em consonância com os requisitos do Art. 7 da Lei 14.133/2021, vejamos:

"Art. 7º Caberá à autoridade máxima do órgão ou da entidade, ou a quem as normas de organização administrativa indicarem, promover gestão por competências e designar

agentes públicos para o desempenho das funções essenciais à execução desta Lei que preencham os seguintes requisitos:

I - sejam, preferencialmente, servidor efetivo ou empregado público dos quadros permanentes da Administração Pública;

II - tenham atribuições relacionadas a licitações e contratos ou possuam formação compatível ou qualificação atestada por certificação profissional emitida por escola de governo criada e mantida pelo poder público; e

III - não sejam cônjuge ou companheiro de licitantes ou contratados habituais da Administração nem tenham com eles vínculo de parentesco, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, ou de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista e civil."

24.3. A Superintendência de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos, considerando o §1º, art. 20, do Decreto Estadual nº 28.874, e no uso de suas atribuições delegadas pela Lei Complementar n.º 965, de 20 de dezembro de 2017, alterada pela Lei Complementar n.º 1.180 de 14 de março de 2023, após a formalização do Instrumento Contratual, anexará nos autos, portaria designando o Gestor do Contrato e fiscal (as) do Contrato.

24.4. Competências do Gestor do Contrato:

24.4.1. Conforme estabelecido no art. 20, do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024 e na Instrução Normativa N.º 06/2024/SUGESP-ASTEC, o gestor do contrato tem como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado de cada contrato, em conformidade com o estabelecido no decreto acima mencionado, em especial:

- a) instruir o processo com os documentos necessários às alterações contratuais, inclusive controlando os limites aplicáveis, e encaminhá-lo à autoridade superior para decisão;
- b) encaminhar o requerimento de prorrogação do prazo de execução do objeto ou da vigência do contrato à autoridade competente, instruindo o processo com manifestação conclusiva e dados que comprovem o impedimento do cumprimento do prazo pela contratada;
- c) monitorar o prazo de vigência do contrato, a execução do objeto, suas etapas e demais prazos contratuais, recomendando à autoridade competente, com antecedência mínima de dois anos antes do término da vigência, a deflagração de novo procedimento licitatório ou a prorrogação do prazo, quando aplicável, instruindo o processo com a documentação pertinente;
- d) tomar 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 n.º 14.133, de 2021, ou pelo agente, ou pelo setor competente para tal, conforme o caso;
- e) realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

24.5. Competências do Fiscal do Contrato:

24.5.1. As atividades de fiscalização da execução das contratações compreendem um conjunto de ações que objetivam:

- a) Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para o objeto contratado;
- b) Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas se for o caso;
- c) Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento; e
- d) Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato;

24.5.2. Entre as atribuições, compete ao fiscal de contrato e seu substituto:

24.5.3. Os servidores nomeados para as funções de fiscal técnico ou administrativo, além das atribuições fixadas nesta seção, deverão observar as atividades entabuladas nos Art. 24 a 26 do Decreto n.º 28.874/2024, bem como, devem anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinará o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados, cabendo-lhe, dentre outras atribuições inerentes à função:

- a) conhecer o termo de contrato e todos os seus Anexos, especialmente o Projeto Básico ou o Termo de Referência, certificando-se de que a contratada está cumprindo todas as obrigações assumidas;
- b) confrontar os preços e quantidades constantes da nota fiscal com os estabelecidos no contrato;
- c) Acesso aos autos do contrato e do procedimento que o antecedeu, sempre que solicitado, podendo solicitar cópia dos documentos necessários à fiscalização;
- d) Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais;
- e) Solicitar ao Contratado os documentos exigidos para a prestação do serviço ou fornecimento do bem, a correção de falhas na execução contratual, inclusive cumprimento da legislação aplicável, substituição de produtos defeituosos ou repetição de serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis;
- f) Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar;
- g) Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a prestação dos objetos referentes ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo;
- h) Receber cópias dos documentos essenciais da contratação pelo setor de contratos, a exemplo do ato convocatório e seus anexos, do contrato, da proposta da contratada/planilha de custos e formação de preços, da garantia, quando houver, e demais documentos indispensáveis à fiscalização;
- i) A aferição do cumprimento da entrega dos objetos contratados deverá ser feita por meio de nota técnica elaborada pelo fiscal do contrato, que ateste a execução dos serviços ou entrega dos bens no prazo previsto e em conformidade com a qualidade e as especificações pactuadas;
- j) Caso fique demonstrada irregularidade nos documentos de habilitação, na execução ou entrega dos bens e serviços contratados, o fiscal do contrato deverá notificar o contratado para regularização;

24.5.4. A fiscalização/gestão será exercida por servidores designados por Portaria pelo LOCATÁRIO, aos quais competirá acompanhar a execução da contratação e sanar as dúvidas que surgirem, nos termos do art. 104 e 117 da Lei Federal nº 14.133/2021;

24.5.5. A atuação do fiscal deverá contar com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais;

24.5.6. A função de fiscal de contrato deve ser atribuída, preferencialmente, a servidor lotado no local cujos serviços serão executados/entregues/recebidos nos moldes do Termo de Referência, Contrato, ou outro instrumento de natureza similar aplicado ao caso.

24.5.7. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com os arts. 119 e 120 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

25. CONDIÇÕES GERAIS

25.0.1. As omissões, dúvidas e casos não previstos neste instrumento, serão resolvidos e decididos aplicando as regras contratuais e a Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

25.0.2. Mais informações poderão ser adquiridas pelo telefone (69) 3212-9727 / 9.9949-1093 (Whatsapp funcional), setor GCOM-SUGESP ou através do E-mail: sugespcompras.ro@gmail.com ou diretamente na Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos - SUGESP das 7h30min às 13h30min.

25.0.3. As questões suscitadas que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro da Comarca de Porto Velho/RO para dirimir os possíveis litígios que decorrerem do presente procedimento licitatório.

25.0.4. O Estudo Técnico Preliminar 25 (0059599706), Mapa de Risco 76 (0059611328) e Adendo - Adendo - Matriz de riscos (0059674031), constam registrados nos autos.

26. DO FORO

26.0.1. A Administração utilizar-se-á da aplicação de juízo arbitral para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis, conforme disposto na Lei

Estadual 4.007 e Lei n. 9.307, de 1996, alterada pela Lei Federal n. 13.129, de 2015. Tal medida visa o cumprimento ao Art. 11, do referido diploma legal.

26.0.2. Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Velho/RO, para dirimir quaisquer dúvidas referentes à contratação, sendo procedimentos dela resultantes, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

27. **ANEXOS:**

27.1. **Anexo I** - Minuta de Contrato.

Porto Velho, data e hora da assinatura eletrônica.

Elaborado por:
FERNANDO AFFONSO ARAÚJO
Assessor Técnico
GCOM/CAF/SUGESP

Revisado por:
MARIA ADRIANA REIS DE MENEZES
Gerente de Compras
GCOM/CAF/SUGESP/RO

ANDRESSA CARLA RIBEIRO
Coordenadora das Unidades de atendimento ao Cidadão
Tudo Aqui/SUGESP

Aprovação da Ordenador de Despesa:
GERMANO DE SOUSA JÚNIOR
Diretor Executivo
DIREX/SUGESP/RO



Documento assinado eletronicamente por **ANDRESSA CARLA RIBEIRO, Coordenador(a)**, em 13/05/2025, às 11:33, 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 **Hannah das Neves Moura Rodrigues, Coordenador(a)**, em 13/05/2025, às 15:12, 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 **Fernando Affonso Araújo, Assessor(a)**, em 14/05/2025, às 08:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARIA ADRIANA REIS DE MENEZES, Gerente**, em 14/05/2025, às 09:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **GERMANO DE SOUSA JUNIOR, Diretor(a) Executivo(a)**, em 14/05/2025, às 13:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0059928094** e o código CRC **1A37CAD**.