



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON

TERMO DE REFERÊNCIA

1. UNIDADE ORÇAMENTÁRIA

1.1 1923 – Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON.

2. APRESENTAÇÃO

2.1 Em atendimento ao art. 6º, inciso XXIII, em combinação com os Art. 18º, inciso II, Art. 40º, § 1º e Art. 74º, inciso V, § 5 da Lei Federal nº 14.133 de 01/04/2021, a elaboração deste Termo de Referência tem como objetivo a definição precisa do objeto a ser contratado, apresentando subsídios, a fim de deflagrar processo licitatório, dispensa ou inexigibilidade de licitação para a contratação de aluguel de imóvel para atender a **Unidade IDARON no município de São Miguel do Guaporé - RO**, pertencente à estrutura administrativa da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON. Visa também, otimização do resultado no processo de contratação, possibilitando ampla competição, atendendo o princípio da isonomia e resguardando os interesses da Administração Pública.

3. OBJETIVO

3.1 Contratação de aluguel de imóvel com no mínimo 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída em alvenaria e terreno murado, devendo ainda, conter no mínimo 02 (duas) salas para atividades administrativas, 01(um) banheiros/sanitários social adaptado para portadores de necessidades especiais, 01 (uma) copa/cozinha, garagem para veículos, rede elétrica, hidráulica e instalação para suportar aparelhos de ar condicionados, devendo o imóvel estar localizado próximo a pontos de recolhimento das taxas da Agência (bancos e/ou casas lotéricas), no **município de São Miguel do Guaporé/RO**, para locação pelo período de **24 (vinte e quatro) meses**.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021: “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”.

Para configurar a inexigibilidade é indispensável: a) avaliação prévia do bem; b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

5. JUSTIFICATIVA

5.1 Conforme consta no artigo 2º, da Lei Complementar nº 215, de 19 de julho de 1999, que cria a Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON é de competência da Agência,

executar a política estadual de defesa agrosilvopastoril e tem por finalidade promover a fiscalização e execução das atividades de vigilância sanitária animal e vegetal, inspeção e fiscalização de produtos e subprodutos de origem animal, fiscalização e classificação da produção vegetal e identificação de essências florestais.

5.2 Para tanto, é de suma importância à presença física e humana da IDARON em todos os municípios e outras localidades onde haja concentração de produtores rurais no Estado de Rondônia, para bem desempenhar as atribuições de sua competência, o que justifica a contratação de aluguel ora solicitado, para fazer frente à necessidade de atendimento ao público da unidade localizada no **município de São Miguel do Guaporé - RO**, garantindo bom atendimento aos produtores rurais e um bom ambiente de trabalho para os colaboradores internos da Agência, o que justifica a presente contratação.

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1 Dispor à IDARON, imóvel, com, no mínimo 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída em alvenaria e terreno murado, devendo ainda, conter no mínimo 02 (duas) salas para atividades administrativas, 01 (um) banheiros/sanitários social adaptado para portadores de necessidades especiais, 01 (uma) copa/cozinha, garagem para veículos, rede elétrica, hidráulica e instalação para suportar aparelhos de ar condicionados, devendo o imóvel estar localizado próximo a pontos de recolhimento das taxas da Agência (bancos e/ou casas lotéricas), no **município de São Miguel do Guaporé/RO**, para locação pelo período de **24 (vinte e quatro) meses**.

6.2 Entregar o imóvel à contratante, em condições de uso e funcionamento, apto para os trabalhos a serem realizados de acordo com as especificações anotadas neste Termo de Referência, no prazo estipulado neste instrumento.

6.3 Recolher o Imposto Sobre Serviço (ISS) de competência municipal, e outros, se ocorrerem.

6.4 As especificações acima têm como base atual demanda no **município de São Miguel do Guaporé - RO** da Agência IDARON.

6.5 O imóvel deve estar com os tributos devidamente pagos (IPTU e taxas), não devendo estar em atraso com as tarifas administrativas de energia elétrica e dos serviços de tratamento de água e esgoto.

6.6 O imóvel não pode estar sendo objeto de processo judicial e penhora judicial nem pode ser hipotecado.

6.7 O imóvel não pode ser objeto de alienação fiduciária e nem recair qualquer ônus sobre o mesmo.

6.8 Responsabilizar-se pela conservação e manutenção do imóvel, problemas na rede elétrica, hidráulica, esgoto, telhado, forro, pintura, piso, vícios ocultos, desgaste natural e imperfeições pré-existentes são de responsabilidade do proprietário do imóvel, durante toda a vigência do contrato.

6.9 Entregar o imóvel com a fachada pintada conforme padrão da Agência IDARON.

6.10 Responsabilizar-se por despesas municipais anuais tais como: IPTU e taxa de coleta de lixo.

6.11 É condição para a contratação a apresentação da seguinte documentação:

6.11.1 Se o proprietário do imóvel for pessoa física:

6.11.1.1 Fotocópia da Inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF);

6.11.1.2 Fotocópia do Registro Geral (RG);

6.11.1.3 Laudo de Avaliação do Mercado Urbano ou Declaração do Chefe da unidade da IDARON no **município de São Miguel do Guaporé - RO** de que os preços estão compatíveis com o praticado no mercado local;

6.11.1.4 Croqui do imóvel ou Declaração do Chefe da unidade da IDARON no **município de São Miguel do Guaporé - RO** de que o prédio atende as necessidades da IDARON e as especificações do Termo de Referência;

6.11.1.5 Cópia da última conta referente aos serviços de fornecimento de água e energia do imóvel com seus respectivos comprovantes de pagamento ou Declaração de Inexistência de débito pendente das prestadoras dos serviços;

5.11.1.6 Cópia do cabeçalho do extrato bancário contendo o nome do correntista, nº ou nome da instituição bancária, nº (com dígito verificador) da agência e da conta corrente;

5.11.1.7 Comprovante de residência do proprietário do Imóvel;

5.11.1.8 Certidões de regularidade fiscal do Município, do Estado e da Receita Federal.

5.11.2 Se o proprietário do imóvel for pessoa jurídica:

5.11.2.1 Fotocópia da Inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do (s) responsáveis pela empresa;

5.11.2.2 Cartão de Inscrição do CNPJ;

5.11.2.3 Certidões negativas de regularidade fiscal (Receita federal, estadual e municipal, INSS e FGTS);

5.11.2.4 Laudo de Avaliação do Mercado Urbano ou Declaração do Chefe da unidade da IDARON no **município de São Miguel do Guaporé - RO** de que os preços estão compatíveis com o praticado no mercado local;

5.11.2.5 Croqui do imóvel ou descrição detalhada do imóvel pelo Chefe da unidade da IDARON no **município de São Miguel do Guaporé - RO**;

5.11.2.6 Cópia da última conta referente aos serviços de fornecimento de água e energia do imóvel com seus respectivos comprovantes de pagamento ou Declaração de Inexistência de débito pendente das prestadoras dos serviços;

5.11.2.7 Cópia do cabeçalho do extrato bancário contendo o nome do correntista, nº ou nome da instituição bancária nº (com dígito verificador) da agência e da conta corrente.

5.11.2.8 Comprovante de residência do proprietário do Imóvel;

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

6.1 Promover, por meio do Chefe da unidade da IDARON no **município de São Miguel do Guaporé - RO**, o acompanhamento e fiscalização do imóvel a ser locado, bem como a certificação dos recibos e encaminhamento dos mesmos à Unidade Central.

6.2 Arcar com as despesas administrativas dos serviços de fornecimento de energia elétrica, tratamento e fornecimentos de água, de telefonia fixa e de outros serviços por ventura contratados pela Agência necessários ao funcionamento da unidade local e dos trabalhos da unidade, durante a vigência do contrato de locação.

6.3 Responsabilizar-se pela conservação e manutenção do bem imóvel alocado, entregando-o à Contratada nas condições em que recebeu o mesmo.

6.4 Efetuar o pagamento à Contratada, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em contrato.

7. DA ENTREGA DO IMÓVEL

7.1 O imóvel será entregue à Agência IDARON, para o Chefe da unidade da IDARON no **município de São Miguel do Guaporé - RO**, após assinatura do contrato de locação ou do recebimento da Nota de Empenho.

8. ESTIMATIVA DA DESPESA

8.1 Será efetuada Comissão Permanente de Compras da IDARON, conforme estimativa da despesa, mediante pesquisa de preços no mercado.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 As despesas decorrentes do presente Processo correrão à conta do Programa de Trabalho 20.122.1015.2087 (Manter o Funcionamento das Unidades da Estrutura Administrativa), Elemento Despesa 3.3.90.36 (Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física) ou 3.3.90.39 (Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica), Fonte de Recurso 17530 (Recurso Diretamente Arrecadado pela Entidade).

10. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

10.1 A vigência do contrato de locação será de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogada.

10.2 O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

11. DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento será feito ao locatário, mediante Ordem Bancária após a atestação, pelo setor competente, do recibo apresentado, no prazo de até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente, desde que os serviços estejam em conformidade com as exigências contratuais e não haja impeditivo imputável ao locador.

11.2 Nenhum pagamento será efetuado ao locador, enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

11.3 Na hipótese de haver irregularidades no cumprimento das obrigações da Contratada, ocorrendo alguma das hipóteses elencadas no art. 155 da Lei Nº 14.133/2021, a IDARON reterá os créditos a que aquela teria direito, até o limite do valor dos prejuízos causados à Administração, sem prejuízo das penalidades aplicáveis prevista no artigo 156 da Lei Nº 14.133/2021.

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 Aos adjudicatários que descumprirem total ou parcialmente os contratos celebrados com a Administração Pública Estadual serão aplicadas as sanções previstas no art. Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções, e demais cominações legais, com observância ao devido processo administrativo, respeitando-se o contraditório e a ampla defesa.

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.2 Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas na licitação, execução imperfeita, inadimplemento contratual, não veracidade das informações ou mora de execução, erros ou atraso no fornecimento e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, a seu critério, isolada ou cumulativamente, garantida a prévia defesa, aplicar à empresa adjudicatária as seguintes penalidades:

12.2.1 Advertência escrita – a comunicação formal ao fornecedor, advertindo-lhe sobre o descumprimento de obrigação legal assumida, cláusula contratual ou falha na execução dos serviços, determinando que seja sanada a impropriedade e, notificando que, em caso de reincidência, sanção mais elevada poderá ser aplicada.

12.2.2 Multa – que deverá observar os seguintes limites máximos:

12.2.2.1 A sanção de advertência e a imposição de multa até o limite de 5% (cinco por cento) do valor contratado poderá ser aplicada diretamente pelo servidor ou comissão responsável pela fiscalização, assim como a constituição em mora do contratado em caso de inexecução do contrato, conforme art. 185, § único, do Decreto nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

12.2.2.2 A aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei n. 14.133, de 2021, cumuladas ou não com multa, deverá ser precedida de processo administrativo, a ser conduzido por comissão integrada, no mínimo, por dois servidores públicos estáveis, e sua instauração compete: À autoridade máxima do órgão ou entidade responsável pela contratação; à Controladoria-Geral do Estado, que poderá instaurar ou avocar os processos administrativos, se presentes os indícios da prática de ato que possa acarretar a aplicação das sanções previstas na Lei Federal nº 12.846, de 2013.

12.2.2.3 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

12.2.2.4 A aplicação das sanções previstas nesta seção não exime a adjudicatária ou contratada da reparação integral do dano causado à Administração Pública.

12.2.3 A sanção prevista no inciso III do art. 156 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

12.2.4 A sanção prevista no inciso IV do **caput** deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do **caput** do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do **caput** do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

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

12.2.5.1 Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

12.2.5.2 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021 bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave.

12.2.5.3 A aplicação das sanções de impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade será informada à Controladoria-Geral do Estado que deverá adotar as providências necessárias à implementação, manutenção e atualização de cadastro estadual de empresas punidas, além de zelar pela atualização das

informações no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), observado o prazo do art. 161 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 para a atualização dos cadastros.

12.2.6 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, penalidades específicas e proporcionais a gravidade dos eventuais descumprimentos contratuais, de acordo com o Acórdão 1453/2009 Plenário – TCU.

12.2.7 Sobre a rescisão contratual, o Termo de Contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas no art. 104, inciso IV e 137 da Lei nº 14.133/21, com as consequências indicadas no art. 139 da mesma Lei, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

12.2.7.1 Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa.

12.2.7.2 A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 139 da Lei nº 14.133/21.

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

12.2.7.4 A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

14.3 Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos: unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

14.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

14.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 A CONTRATANTE poderá realizar acréscimos ou supressões nas quantidades inicialmente previstas, conforme disposto nos artigos 124, 125 e 126, da Lei nº. 14.133/21, respeitados os limites de artigo 125 da Lei 14.133/2021 e suas alterações, tendo como base os preços constantes da proposta da Contratada.

13.2 As omissões, dúvidas e casos não previstos neste Termo de Referência, serão resolvidos e decididos aplicando as regras contratuais e a Lei 14.133/2021 e suas alterações.

Porto Velho/RO, 06 de março de 2024.

Elaboração

ENELZABETH LIMA DE MESQUITA

GECC/DIC/IDARON

Requisitante

ANA APARECIDA PEREIRA POQUIVIQUI

Coordenadora de Adm. e Finanças/IDARON

Autoridade Competente

JULIO CESAR ROCHA PERES

Presidente da Agência IDARON



Documento assinado eletronicamente por **ENELZABETH LIMA DE MESQUITA, Auxiliar Administrativo**, em 06/03/2024, às 10:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **JULIO CESAR ROCHA PERES, Presidente**, em 06/03/2024, às 10:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Aparecida Pereira Poquiviqui, Coordenador(a)**, em 06/03/2024, às 10:16, 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 **0046195172** e o código CRC **28FF6797**.

Referência: Caso responda este Termo de Referência, indicar expressamente o Processo nº 0015.002991/2024-81

SEI nº 0046195172