



DECRETO N. 0703, DE 17 DE ABRIL DE 2026

Dispõe sobre a nomeação da Equipe de Agentes de Contratação/Pregoeiros, para condução dos processos de licitação, no âmbito do Município de Ji-Paraná, e dá outras providências e revoga o Decreto n. 2465, de 16 de setembro de 2025.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 39, da Lei Orgânica Municipal, e

Considerando solicitação do Superintendente Permanente de Compras e Licitação, através do [Memorando 120/CPL/PMJP/RO/2026 de 16/04/2026 \(ID 2611154\)](#).

D E C R E T A:

Art. 1º Fica nomeada, em consonância com Decreto nº 1383, de 11 de março de 2024, a Equipe e os Agentes de Contratação/Pregoeiros para condução dos Processos de Licitação, Dispensa e Inexigibilidade do Município de Ji-Paraná, composta pelos seguintes servidores.

§ 1º Agente de Contratação/Pregoeiro:

- I - Hevileny Maria Cabral de Lima Jardim: Agente de Contratação/Presidente Pregoeira;
- II - Sônia Regina da Silva: Agente de Contratação/Pregoeira;
- III - Thaynara de Souza Marconi Leite: Agente de Contratação/Pregoeira;
- IV - Willian Gabriel Resende Matias: Agente de Contratação/Pregoeiro;
- V - Ana Paula de Souza Meireles: Agente de Contratação/Pregoeira.

§ 2º Equipe de Apoio:

- I - Adriana Souza Leite;
- II - Izabelly Paiva Porfírio;
- III - Vivian Vieira de Araújo;
- IV - Neurizete dos Santos;
- V - Danielly Melo de Souza.

Art. 2º A Equipe e os Agentes de Contratação/Pregoeiros ora nomeados deverão atuar nos procedimentos licitatórios regidos pela Lei Federal n. 14.133/2021.

Art. 3º Fica revogado o Decreto n. 2465, de 16 de setembro de 2025 ([ID 2044611](#)).

Art. 4º Este decreto entra em vigor da data de sua publicação.

Palácio Urupá, em 17 de abril de 2026

[assinado eletronicamente]
AFFONSO CÂNDIDO
Prefeito

Avenida 02 de Abril, 1701 - Urupá - Ji-Paraná/RO - Caixa Postal 268 - CEP 76.900-149
Fone: (69) 3416-4000 - CNPJ 04.092.672/0001-25 - site: www.ji-parana.ro.gov.br



Documento assinado eletronicamente (ICP-BR) por **AFFONSO ANTONIO CANDIDO, PREFEITO MUNICIPAL**, em 17/04/2026 às 10:01, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 19 do [Decreto nº 435 de 27/02/2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site eproc.jf-parana.ro.gov.br, informando o ID **2613313** e o código verificador **0CA5E1E5**.

Cientes

Seq.	Nome	CPF	Data/Hora
1	ANGELO LUIZ ATAIDE MORONI	***.517.662-**	17/04/2026 09:26
2	LOURRANT CANTÃO PESSOA	***.537.082-**	17/04/2026 13:00
3	HEVILENY MARIA CABRAL DE LIMA JARDIM	***.653.454-**	17/04/2026 14:04

Docto ID: 2613313 v1

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0073/SUPECOL/PMJP/2026

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS

Processo Administrativo nº 1-889/2026 - SEMASF

Torna-se público que o Município de Ji-Paraná, Estado de Rondônia, por intermédio desta Superintendência de Compras e Licitações e dos Agente de Contratação nomeados por força das disposições contidas no DECRETO N. 0703/2026, em atendimento ao que consta do Processo nº 1-889/2026 - SEMASF, torna público, para conhecimento dos interessados. Nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, artigo 7º do Decreto nº 11.878, de 9 de janeiro de 2024, combinado com o artigo 187 da Lei n. 14.133/2021, a partir de sua publicação realizará o CREDENCIAMENTO que cujo o objeto é a **locação do imóvel para o funcionamento temporário do Centro de Referência de Assistência Social CRAS São Francisco, unidade ligada a Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMASF pertencente a Prefeitura municipal de Ji-Paraná**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I deste Edital – Estudo Técnico Preliminar apêndice do Termo de Referência, demais normas e regulamentos atinentes a matéria, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

Data de Início do Recebimento da proposta e dos documentos de habilitação: **06/07/2026**

Data de Encerramento do Recebimento: **24/07/2026**.

Valor total estimado: R\$ **81.000,00 (oitenta e um mil)**.

Durante o prazo para recebimento de propostas, **15 (quinze) dias úteis**, qualquer interessado poderá enviar por e-mail: admsemasf@ji-parana.ro.gov.br.

LOCAL: Os interessados deverão encaminhar a documentação exigidas no Edital, via e-mail, para o endereço eletrônico: admsemasf@ji-parana.ro.gov.br, aos cuidados da Comissão Especial de acompanhamento da SEMASF, no período de 15 (quinze) dias, qual seja: 06/07/2026 a 24/07/2026.

EDITAL: O Ato Convocatório e todos os elementos integrantes encontram-se disponíveis para consulta e retirada, no endereço eletrônico <http://transparencia.ji-parana.ro.gov.br/> (www.ji-parana.ro.gov.br) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

1. PRAZO DE RETIRADA DO CREDENCIAMENTO: Durante o período de vigência do Edital, doze (15) dias úteis o Credenciamento ficará permanentemente aberto para inclusão de novos interessados na lista de credenciados da Lei n. 14.133/21 c/c art. 5º, caput, do Decreto n. 11.878/2024, que poderá retirar o Instrumento Convocatório no endereço eletrônico <http://transparencia.ji-parana.ro.gov.br/> (www.ji-parana.ro.gov.br) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), e-mail admsemasf@ji-parana.ro.gov.br, Secretaria Municipal de Assistência Social e Família.

Ji-Paraná/RO, 19 de junho de 2026.

Sônia Regina da Silva
Agente de Contratação
Decreto nº 0703/GAB/PMJP/2026

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0073/SUPECOL/PMJP/2026

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS

Processo Administrativo nº 1-889/2026 - SEMASF

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Ji-Paraná, Estado de Rondônia**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para o funcionamento temporário do Centro de Referência de Assistência Social CRAS São Francisco, unidade ligada a **Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMASF**, pertencentes à **Prefeitura do Município de Ji-Paraná**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar, provisoriamente, o **Centro de Referência de Assistência Social -CRAS São Francisco**, Unidade Administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social, em razão da reforma do prédio atualmente utilizado, de propriedade do Município, **localizado na Rua Calama, nº 913 - bairro São Francisco - Ji-Paraná/RO**, conforme Processo Administrativo nº 452/2023, a qual inviabiliza a permanência da unidade no local durante o período de execução das obras.

2.2. O CRAS São Francisco constitui unidade essencial da política pública de assistência social, responsável pela oferta contínua de serviços, programas e ações de proteção social básica à população em situação de vulnerabilidade e risco social, sendo imprescindível assegurar a continuidade dos atendimentos, sem interrupções que comprometam o acesso da comunidade aos serviços socioassistenciais.

2.3. Diante da inexistência de imóvel público disponível que atenda às exigências de localização, acessibilidade, área mínima, condições estruturais e adequação funcional necessárias ao pleno funcionamento da Unidade, a locação de imóvel mostra-se a solução mais adequada, eficiente e economicamente viável para suprir a demanda em caráter precário.

2.4. A contratação será realizada por meio de Chamamento Público, instrumento que assegura a ampla publicidade, a isonomia entre os interessados e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, considerando critérios objetivos previamente definidos, tais como valor locatício compatível com o mercado, localização estratégica, condições físicas do imóvel e atendimento às normas de acessibilidade e segurança.

2.5. Ressalta-se que a locação possui **caráter estritamente provisório**, limitada ao período necessário para a conclusão da reforma do imóvel próprio do Município, não caracterizado como solução definitiva, mas como medida administrativa necessária para garantir a continuidade e a regularidade dos serviços públicos essenciais prestados pelo CRAS São Francisco.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá ao disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública e as disposições contidas no Decreto nº 0668, de 24 de março de 2023, que regulamenta, no âmbito da Administração Pública do Município de Ji-Paraná-RO, as locações de imóveis no qual estabelece o **prazo de pelo menos 08 (oito) dias úteis** entre a publicação do instrumento convocatório e a realização da sessão para entrega dos documentos, o qual deverá ser observado.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do **ANEXO I do Termo de Referência**, ou seja, **CONDICIONANTES TÉCNICAS E REQUISITOS MÍNIMOS DOS IMÓVEIS**, anexos a este Edital.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas do Município de Ji-Paraná/RO.

5. DA APRESENTAÇÃO, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL/PROPOSTA

5.1. **As propostas serão recebidas até 15 dias** após a divulgação do chamamento no Portal Nacional de Compras Públicas – PNCP, no endereço eletrônico admsemasf@ji-parana.ro.gov.br identificado da seguinte forma: “*Proposta para Locação de Imóvel*”.

5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data limite constantes do item acima ou por meios que não o acima previsto.

5.1.2. Até a data limite para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

5.2. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.3. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, **60 (sessenta) dias**. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.4. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto conforme exigências do Termo de Referência, o prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas e identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

5.5. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas do Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

5.6. Quanto ao julgamento das propostas, recursos, penalidades, gestão e fiscalização do contrato, bem como condições para pagamento, estão descritos no Termo de Referência, Anexo I deste Aviso.

5.7. As propostas serão analisadas pela comissão nomeada para esta finalidade num prazo de **10 (dez) dias corridos**, (ID 2640851), observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado

Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

5.8. Nas análises das propostas ofertadas a comissão nomeada para esta finalidade poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.9. A divulgação e o resultado do chamamento serão publicados no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do **Município de Ji-Paraná** <https://ji-parana.ro.gov.br/>.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma do Decreto Municipal n.º 0668, de 24 de março de 2023, custeado pelo proponente, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado. Assim, o proponente contratado e a contratante poderão negociar o preço da proposta, para que o valor contratado seja o mais vantajoso para a Administração.

6.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMASF, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMASF o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito, via e-mail.

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em **05 (dez) dias úteis**, a contar da emissão do Termo de Vistoria.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Unidade do CRAS.

6.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

6.6.1. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

6.6.2. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

6.6.3. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

6.6.4. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

6.6.5. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

6.6.6. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);

6.6.7. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

6.6.8. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel;

6.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no TERMO DE REFERÊNCIA, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências das Unidades Administrativas.

6.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

6.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, no que couber.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no TERMO DE REFERÊNCIA anexo a este Edital e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1. e 7.1.1. acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, observado o disposto neste Edital.

8. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. As Unidades Administrativas designarão uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

8.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

9.1. O imóvel deverá atender a todas as especificações técnicas e quantitativos descritos no **item 4 e subítemes do Termo de Referência**, anexo a este Edital, possuindo o imóvel no mínimo de **2 (duas) salas** destinadas às atividades administrativas; **3 (três) a 4 (quatro) quartos**; **1 (uma) cozinha**; **2 (dois) banheiros** no mínimo; **varanda**; **lavanderia**; **terreno com no mínimo 294 m², murado e sistema de segurança**; **boa ventilação, iluminação natural e conforto térmico**; **localização nas proximidades do prédio atualmente utilizado pelo CRAS São Francisco**, de modo a garantir a continuidade dos serviços socioassistenciais, preservar o vínculo com a população usuária referenciada e não comprometer o acesso dos cidadãos aos atendimentos ofertados. A localização deverá ser compatível com a área de abrangência do CRAS, considerando a acessibilidade por transporte público e a segurança do entorno; **instalações e rede elétrica devem estar em boas condições de uso**, sem necessidade de reformas estruturais; **instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em conformidade com as normas técnicas vigentes**.

9.2. Atender às normas de acessibilidade previstas na Lei nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004 e ABNT NBR 9050.

9.3. Possuir saídas de emergência, extintores, sinalização e equipamentos de combate a incêndio conforme as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia, e estar regularizado junto à Prefeitura Municipal e ao Corpo de Bombeiros.

9.4. Garantir condições adequadas de segurança estrutural e integridade do imóvel.

9.5. Possuir registro imobiliário atualizado e ausência de ônus que impeçam a locação.

9.6. Apresentar toda a documentação jurídica, técnica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira necessária à formalização do contrato.

9.7. Imóveis que não atendam a estas características poderão ser considerados, desde que o imóvel apresentado seja passível de adaptação, cabendo ao proprietário a realização de todas as modificações que se fizerem necessárias.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A **Unidade Administrativa**, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresse consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela **Unidade Administrativa**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela **Unidade Administrativa**, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela **Unidade Administrativa**, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O prazo de vigência do contrato será de vigência de **12 (doze) meses**, a contar da data de assinatura do contrato, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

11.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

11.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

11.2.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **06 (seis) meses** da data do término da vigência do contrato.

12. DO VALOR ESTIMADO, DO ORÇAMENTO E DO PAGAMENTO

12.1. O valor estimado para a presente locação é de **R\$ 6.750,00 (seis mil setecentos e cinquenta reais)** mensais, definido a partir da média ponderada dos valores pesquisados pelo setor de cotação.

12.2. As despesas decorrentes da locação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Poder Executivo de Ji-Paraná para o exercício de 2026 conforme a seguir:

18 Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS

02 PODER EXECUTIVO

02 18 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

021801 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

08 Assistência Social

08 245 Serviços Socioassistenciais

08 245 0006 PRO SOCIAL

08 245 0006 2014 0000 Bloco da Proteção Social Básica

3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

FICHA : 1230

12.2.1. Os exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.3. O pagamento do aluguel será mensalmente realizado à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

12.4. A realização do chamamento não implicará na obrigatoriedade de contratação e não será escolhido, necessariamente, a proposta de menor valor, mas sim o imóvel que considerando o valor, a sua localização e as suas características melhores atendam aos interesses da administração.

13. DOS ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) **Anexo I** – Termo de Referência e Condicionantes Técnicas;
- b) **Anexo II** – Minuta de Contrato.

Ji-Paraná/RO, 19 de junho de 2026.

Sônia Regina da Silva
Agente de Contratação
Decreto nº 0703/GAB/PMJP/2026



CHAMAMENTO PÚBLICO
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DO OBJETO

Natureza do objeto

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano, destinado ao funcionamento temporário do CRAS São Francisco, caracterizando-se como contrato de natureza privada, nos termos da Lei nº 8.245/1991, aplicada de forma subsidiária, e da Lei nº 14.133/2021.

1.2. Locação de bem imóvel de propriedade particular, mediante pagamento de aluguel, para uso exclusivo da Administração Pública durante a vigência contratual.

1.3. O uso do imóvel ficará restrito à finalidade institucional do CRAS São Francisco, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo contrato, não havendo transferência de domínio ou posse definitiva, limitando-se a utilização ao prazo contratual.

1.4. As especificações contidas neste Termo contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

1.5. A solução definida no Estudo Técnico Preliminar que fundamenta as diretrizes deste Termo de Referência é a locação de imóvel com espaço físico e características adequadas para abrigar a Unidade do CRAS São Francisco, em ambiente condizente para a execução de atividades laborais e para possibilitar continuidade do atendimento ao público. Os requisitos mínimos estão descritos no Anexo I.

Especificação do imóvel

1.6. Características e Estrutura Física do Imóvel Pretendido, de acordo com as especificações Memorando Interno 3 de 23/01/2026 (ID 2366398):

- a. Dispor de 2 (duas) salas destinadas às atividades administrativas; 3 (três) a 4 (quatro) quartos; 1 (uma) cozinha; 2 (dois) banheiros no mínimo; varanda; lavanderia. Terreno com no mínimo 294 m², murado e sistema de segurança;
- b. Garantir boa ventilação, iluminação natural e conforto térmico;
- c. Estar localizado nas proximidades do prédio atualmente utilizado pelo CRAS São Francisco, de modo a garantir a continuidade dos serviços socioassistenciais, preservar o vínculo com a população usuária

referenciada e não comprometer o acesso dos cidadãos aos atendimentos ofertados. A localização deverá ser compatível com a área de abrangência do CRAS, considerando a acessibilidade por transporte público e a segurança do entorno.

Quantitativo do objeto, descrição e localização

1.7. A sede própria do CRAS São Francisco está situada à Rua Calama, nº 913 - bairro São Francisco - Ji-Paraná/RO, e atua na seguinte região: Residencial Rondon; Duque de Caxias; Jd. das Seringueiras; Jd. São Cristóvão; Jardim Flórida; Loteamento Rondon I; Nova Brasília; Primavera; Riachuelo; São Francisco; São Pedro; Vila Jotão; Área Rural do 2º Distrito (exceto Nova Colina e Aldeias Indígenas).

1.8. Em razão de critérios relacionados à segurança urbana e à logística de deslocamento da equipe e dos usuários e garantir melhor acessibilidade e eficiência na prestação dos serviços, tal imóvel urbano deve estar localizado nas imediações da sede do CRAS São Francisco, preferencialmente nos seguintes bairros:

- a. São Francisco;
- b. Vila Jotão;
- c. Nova Brasília.

Prazo de vigência e possibilidade de prorrogação

1.9. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do termo contratual.

1.10. Considerando que a presente locação possui relação direta com o Processo Administrativo nº 452/2023, que trata da reforma do imóvel próprio do Município onde atualmente funciona o CRAS São Francisco, a contratação tem caráter temporário, destinando-se a viabilizar a continuidade dos serviços durante o período de execução das obras.

1.11. Todavia, caso o cronograma físico-financeiro da reforma sofra alterações ou haja necessidade de prorrogação do prazo de execução das obras, a **vigência do contrato de locação poderá ser prorrogada**, mediante termo aditivo, desde que devidamente justificada a necessidade administrativa e mantidas as condições vantajosas para a Administração.

1.12. Ressalta-se que, embora a execução contratual seja autônoma, há interdependência material com o andamento da reforma do imóvel próprio, razão pela qual eventual prorrogação deverá estar diretamente vinculada à conclusão das obras e ao retorno das atividades ao imóvel definitivo.

2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO - JUSTIFICATIVA

Esta contratação se justifica pela necessidade de locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento provisório do Centro de Referência de Assistência Social CRAS São Francisco, em razão da reforma do prédio atualmente utilizado, de propriedade do Município, conforme Processo Administrativo nº 452/2023, a qual inviabiliza a permanência da unidade no local durante o período de execução das obras.

O CRAS São Francisco constitui unidade essencial da política pública de assistência social, responsável pela oferta contínua de serviços, programas e ações de proteção social básica à população em situação de vulnerabilidade e risco social, sendo imprescindível assegurar a continuidade dos atendimentos, sem interrupções que comprometam o acesso da comunidade aos serviços socioassistenciais.

Diante da inexistência de imóvel público disponível que atenda às exigências de localização, acessibilidade, área mínima, condições estruturais e adequação funcional necessárias ao pleno funcionamento da Unidade, a locação de imóvel mostra-se a solução mais adequada, eficiente e economicamente viável para suprir a demanda em caráter precário.

A contratação será realizada por meio de Chamamento Público, instrumento que assegura a ampla publicidade, a isonomia entre os interessados e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, considerando critérios objetivos previamente definidos, tais como valor locatício compatível com o mercado, localização estratégica, condições físicas do imóvel e atendimento às normas de acessibilidade e segurança.

Ressalta-se que a locação possui **caráter estritamente provisório**, limitada ao período necessário para a conclusão da reforma do imóvel próprio do Município, não caracterizado como solução definitiva, mas como medida administrativa necessária para garantir a continuidade e a regularidade dos serviços públicos essenciais prestados pelo CRAS São Francisco.

3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA

Descrição geral

3.1. A solução consiste na locação temporária de imóvel urbano, mediante Chamamento Público, destinado ao funcionamento provisório do Centro de Referência de Assistência Social CRAS São Francisco, durante o período de reforma do imóvel atualmente utilizado, de propriedade do Município.

3.2. O ciclo de vida da solução compreende a seleção do imóvel mais vantajoso, com base em critérios objetivos de localização, acessibilidade, condições estruturais e valor locatício compatível com o mercado, a formalização do contrato e a utilização do imóvel para assegurar a continuidade dos serviços socioassistenciais, sem interrupção dos atendimentos à população.

3.3. Durante a vigência contratual será realizado o acompanhamento das condições de uso do imóvel, garantindo adequada conservação e o cumprimento das obrigações contratuais. O encerramento da solução ocorrerá com a conclusão da reforma do imóvel próprio e o retorno das atividades do CRAS à sede original, com a devolução do imóvel locado nas condições pactuadas.

3.4. Tal procedimento encontra amparo no artigo 7º do Decreto Municipal nº 0668/2023, que admite a locação de imóveis mediante Chamamento Público, visando a prospecção de mercado para a seleção da proposta mais vantajosa e adequada ao interesse público, viabilizado na forma do inciso II, artigo 78 da Lei nº 14.133/2021.

3.5. Esse procedimento favorece a transparência, a competitividade e a economicidade, possibilitando à Administração conhecer as alternativas disponíveis no mercado local e selecionar a proposta que melhor concilie adequação técnica, localização, estrutura física e custo-benefício.

3.7. Além de garantir maior lisura e isonomia no processo, o Chamamento Público contribui para uma gestão mais eficiente e racional dos recursos públicos, assegurando que a escolha do imóvel ocorra de forma objetiva, transparente e alinhada ao interesse coletivo.

Especificação do objeto

3.8. Locação de imóvel para instalação temporária do CRAS São Francisco, consoante requisitos descritos no Anexo I, com observância às obrigações impostas ao locador no item 14.1 deste TR.

Da assistência técnica

3.9. o locador consentirá na feitura de reparos, quando urgentes e necessários ao uso e conservação do imóvel, nas seguintes condições e sem prejuízo das demais obrigações contratuais:

- a. Se as obras de reparos perdurarem por mais de 15 (quinze) dias, haverá abatimento proporcional ao aluguel;
- b. Se as obras de reparos perdurarem por mais de 30 (trinta) dias, tolhendo o uso regular do prédio, o contrato poderá ser rescindido.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação visa assegurar um ambiente funcional, com estrutura física adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas, assistenciais e operacionais desempenhadas pela Unidade. O imóvel deverá oferecer condições que garantam conforto, acessibilidade, segurança e eficiência no atendimento ao público e nas rotinas internas de trabalho.

4.2. O imóvel deverá dispor de:

- a. 2 (duas) salas destinadas às atividades administrativas, no mínimo;
- b. 3 (três) a 4 (quatro) quartos;
- c. 1 (uma) cozinha;
- d. 2 (dois) banheiros no mínimo;
- e. varanda;
- f. lavanderia;
- g. terreno com no mínimo 294 m², murado e sistema de segurança;
- h. boa ventilação, iluminação natural e conforto térmico;
- i. localização nas proximidades do prédio atualmente utilizado pelo CRAS São Francisco, de modo a garantir a continuidade dos serviços socioassistenciais, preservar o vínculo com a população usuária referenciada e não comprometer o acesso dos cidadãos aos atendimentos ofertados. A localização deverá ser compatível com a área de abrangência do CRAS, considerando a acessibilidade por transporte público e a segurança do entorno;

- j. instalações e rede elétrica devem estar em boas condições de uso, sem necessidade de reformas estruturais;
- k. instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em conformidade com as normas técnicas vigentes

4.3. Atender às normas de acessibilidade previstas na Lei nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004 e ABNT NBR 9050.

4.4. Possuir saídas de emergência, extintores, sinalização e equipamentos de combate a incêndio conforme as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia, e estar regularizado junto à Prefeitura Municipal e ao Corpo de Bombeiros.

4.4. Garantir condições adequadas de segurança estrutural e integridade do imóvel.

4.5. Possuir registro imobiliário atualizado e ausência de ônus que impeçam a locação.

4.6. Apresentar toda a documentação jurídica, técnica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira necessária à formalização do contrato.

4.7. Imóveis que não atendam a estas características poderão ser considerados, desde que o imóvel apresentado seja passível de adaptação, cabendo ao proprietário a realização de todas as modificações que se fizerem necessárias.

Medidas de sustentabilidade

4.8. Eficiência energética - preferência por imóveis com ventilação e iluminação natural adequadas, sistemas elétricos revisados e uso racional de energia.

4.9. Gestão de resíduos - adoção de coleta seletiva e descarte ambientalmente adequado de resíduos sólidos.

4.10. Uso racional da água - instalação de dispositivos economizadores e manutenção preventiva das redes hidráulicas.

4.11. Acessibilidade e conforto ambiental - atendimento às normas de acessibilidade e ergonomia, contribuindo para melhores condições de trabalho e atendimento ao público.

4.12. Manutenção preventiva - ações que prolongam a vida útil das instalações e reduzem o consumo de materiais e energia.

4.13. Em conformidade com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (AGU) e com a IN/ME nº 58/2022, a contratação considera práticas que promovem responsabilidade socioambiental, eficiência operacional e adequação às políticas públicas de sustentabilidade, não havendo exigência de licenciamento ambiental específico para a locação.

Subcontratação

4.14. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Da participação de consórcio, cooperativas ou pessoas físicas

4.15. Não serão admitidos consórcios de empresas e cooperativas na contratação, uma vez que o objeto em questão não apresenta alta complexidade e não se trata de contratação de grande vulto que justifique tal formação. Permitir a participação de consórcios em um objeto de baixa complexidade e de pequeno valor econômico vai de encontro ao princípio da competitividade.

4.16. Será admitida a participação de pessoas físicas, devido às características intrínsecas do objeto.

Dos benefícios para ME/EPP

4.17. Na presente contratação deverão ser observados os benefícios previstos nos artigos 47 e 48 da Lei Complementar n.º 123/2006.

Transição contratual

4.18. Os procedimentos de transição do contrato constituem-se das seguintes etapas:

1. assinatura do contrato;
2. reunião inicial;
3. início da execução das adaptações do imóvel;
4. emissão do termo de vistoria;
5. entrega das chaves do imóvel, mediante assinatura de termo de recebimento de chaves;
6. execução de trâmites necessários para mudança de imóvel.

Normas legais ou infralegais a serem observadas pela contratada

4.19. A contratada deverá observar as normas e diretrizes emanadas pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Federal nº 8.245/91, pelos preceitos do Direito Público e princípios da teoria geral dos contratos.

6 - CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas e identificação dos responsáveis legais para assinatura de contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

6.3. O imóvel escolhido pela Administração passará por avaliação prévia do preço de mercado realizada por profissional competente para atestar a compatibilidade da proposta com o valor de mercado. Assim, o proponente contratado e a contratante poderão negociar o preço da proposta, para que o valor contratado seja o mais vantajoso para a Administração.

7 - CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Além da documentação relativa à proposta comercial será exigida a seguinte documentação:

7.1. Habilitação Jurídica, no caso de Pessoa Física - RG e CPF;

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

7.3. Habilitação Jurídica - caso Pessoa Jurídica:

- a. Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual, ou;
- b. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- c. Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.

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

7.5. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- b. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo à sede ou domicílio da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante apresentação da certidão de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212/1991, dentro da validade;
- d. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), dentro da validade;
- e. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei nº 12.440/2011, dentro da validade;
- f. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;
- g. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;

7.6. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;

7.7. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

7.8. Declaração de que não possui ou possuiu Cadastro Específico do INSS (CEI), inscrição no CNPJ ou cadastro de empregador no e-Social (apenas para o caso de locador(a) do tipo pessoa física);

7.9. Para o caso de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, as comprovações que não forem possíveis de serem obtidas por conta da condição de pessoa física devem ser informadas.

Qualificação econômico-financeira (caso Pessoa Jurídica):

7.10. Certidão negativa de feitos sobre falência, em conformidade com a lei 14.133/2021.

7.11. Serão consultados, ainda, para fins de habilitação:

- a. Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Municipal;
- b. Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;
- c. Cadastro no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores SICAF;
- d. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria-Geral da União CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- e. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada.

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

7.13. Documentos do Imóvel:

- a. Certidão de Inteiro Teor;
- b. Cópia atualizada da matrícula do terreno Cartório de Imóveis e Prefeitura Municipal;
- c. Certidão Negativa de IPTU (imóvel);
- d. Plantas, memorial descritivo e especificações do terreno.

7.14. O exame da documentação de habilitação não exclui o participante da fase de análise da proposta, mas visa tão somente dar conhecimento prévio das condições exigidas para celebração de contrato, em caso de inexigibilidade de licitação, ou para participação em futura licitação.

7.15. Em caso de inexigibilidade de licitação, fica estabelecida a possibilidade de sanar eventuais irregularidades relativas à habilitação ou à documentação do imóvel até a ratificação da inexigibilidade de licitação.

8 - PRAZOS

8.1. Pretende-se tomar posse de fato no imóvel no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura do contrato, passível de prorrogação, caso seja do interesse da Administração, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.2. A locação do imóvel deverá observar critérios de sustentabilidade ambiental, buscando reduzir impactos e promover o uso racional dos recursos naturais. Embora os impactos diretos sejam limitados, a Administração deve priorizar imóveis que apresentem boas práticas de eficiência energética, gestão de resíduos e acessibilidade.

9 - DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

9.1. As propostas serão recebidas até o limite de 15 (quinze) dias da divulgação do Chamamento Público no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no endereço eletrônico admsemasf@ji-parana.ro.gov.br, identificado da seguinte forma: Proposta para Locação de Imóvel CRAS São Francisco.

9.2. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do instrumento convocatório ou por meios que não o acima previsto.

9.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

9.4. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

9.5. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da apresentação. Não havendo indicação, será considerada como tal. Em não havendo atualização da proposta de locação previamente à celebração do contrato de locação, considerar-se-á que a última versão da proposta é a válida para todos os fins a que se servir.

9.6. As propostas serão analisadas pela comissão observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do Termo de Referência e do Instrumento Convocatório. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

9.7. Nas análises das propostas ofertadas a (comissão ou área demandante) poderá solicitar documentação adicional, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

9.8. O resultado do Chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão e consistirá das seguintes etapas:

1. publicação do edital;
2. inscrição e entrega de propostas;
3. lista preliminar de propostas inscritas;
4. recurso da lista preliminar;
5. avaliação dos recursos;
6. lista definitiva de propostas;
7. análise das propostas;
8. publicação do resultado final.

10 - DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

10.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente Chamamento Público e elaboração de Laudo de Avaliação do Imóvel na forma do Decreto Municipal nº 0668/2023, custeado pelo proponente, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

10.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Unidade, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

10.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Unidade, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

10.4. Verificado que o imóvel atende o presente Termo, o proponente será comunicado por escrito.

10.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato.

10.6. O contrato de locação terá os efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Unidade.

10.7. Para assinatura do contrato serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- c. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- d. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- e. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- f. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- g. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- h. outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

10.8. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 10.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do órgão.

10.9. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

10.10. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, no que couber.

11 - VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

11.1. A estimativa para o novo contrato de locação foi definida com base na análise histórica do Processo Administrativo nº 15.803/2025 de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Instituição de Acolhimento Girassol, adotado como parâmetro referencial em razão da similaridade quanto à finalidade pública e às necessidades de estrutura física, considerando a locação de 01 (um) imóvel, destinado à instalação e funcionamento provisório do CRAS São Francisco, com ambientes compatíveis às atividades administrativas e operacionais da Unidade, observados os critérios de funcionalidade, acessibilidade e adequação aos serviços socioassistenciais, tendo como referência o valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) praticado no contrato de locação do Girassol.

11.2. No mesmo sentido, considerando o Laudo 1 de 22/08/2025 (ID 1990369) nos autos do P.A. 13.252/2024 foi adotado como principal parâmetro referencial de valores, por considerar imóveis nas imediações do CRAS São Francisco. O referido laudo aponta valor locatício compreendido entre R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), faixa considerada compatível com os valores praticados na localização onde se pretende instalar provisoriamente o CRAS São Francisco, a qual apresenta padrão locatício inferior ao da localidade do imóvel do Girassol. A estimativa observou a necessidade de locação de 01 (um) imóvel com estrutura física adequada às atividades administrativas e operacionais da Unidade, respeitados os critérios de funcionalidade, acessibilidade e adequação aos serviços socioassistenciais.

11.3. Considerando os valores referenciais obtidos na pesquisa de mercado, compreendidos entre R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e R\$ 3.000,00 (três mil reais), e tendo em vista a necessidade de estabelecer parâmetro que assegure a viabilidade da contratação e a compatibilidade com os preços praticados no mercado, adota-se o valor de **R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais** como valor máximo admitido para o aluguel do imóvel, observados os critérios de vantajosidade e economicidade.

12 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Poder Executivo de Ji-Paraná.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

18 Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS

02 PODER EXECUTIVO

02 18 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

021801 FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

08 Assistência Social

08 245 Serviços Socioassistenciais

08 245 0006 PRO SOCIAL

08 245 0006 2014 0000 Bloco da Proteção Social Básica

3.3.90.39.00OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

FICHA : 1230

13 - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Critérios de liquidação

13.1. Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação/certificação da despesa, na forma do regulamento municipal.

13.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a. o prazo de validade;
- b. a data da emissão;
- c. os dados do contrato e da Unidade Gestora;
- d. o período respectivo de execução do contrato;
- e. o valor a pagar;
- f. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

13.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que a locadora providencie as medidas saneadoras, reiniciando o prazo para liquidação após comprovação da regularização da situação, sem ônus à locatária.

13.4. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *online* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no artigo 68, da Lei nº 14.133/2021.

13.5. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a. Verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b. Identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas

indiretas.

13.6. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da locadora, será providenciada notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize a situação ou, no mesmo prazo, apresente defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da locatária.

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

13.8. Persistindo a irregularidade, a locatária adotará as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à locadora ampla defesa e contraditório, observadas as medidas mínimas necessárias para não haver descontinuidade do serviço público ou agravamento aos prejuízos à Administração.

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

Pagamento

13.10. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo locador.

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

13.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com a legislação e resoluções vigentes, observada ainda a exigibilidade da ordem cronológica de pagamentos.

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

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

13.15. Na hipótese de haver irregularidades no cumprimento das obrigações do locador, a Administração reterá os créditos a que aquele teria direito, até o limite do valor dos prejuízos causados à Administração, sem prejuízo das penalidades aplicáveis previstas no artigo 156 da Lei nº 14.133/2021.

13.16. 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.

Ocorrendo atraso no pagamento, desde que o locador não tenha concorrido, de alguma forma, para o atraso, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida, entre a data acima referenciada e a correspondente ao efetivo adimplemento da obrigação, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$I=(TX/100)/365$$

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

I = Índice de compensação financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = valor da parcela paga;

14 - OBRIGAÇÃO DAS PARTES

14.1. O locador é obrigado a:

- a. entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c. manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e. fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f. fornecer mensalmente à locatária, recibo da importância a ser por esta paga, devendo conter no corpo do recibo a descrição do objeto, o número do contrato e o número de sua conta bancária, inclusive o dígito verificador da agência e da conta bancária, para depósito do pagamento do aluguel;
- g. pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- h. pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- i. exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- j. comunicar imediatamente à locatária qualquer alteração ocorrida no endereço, conta bancária e outras informações essenciais para recebimento de correspondências;
- k. comunicar imediatamente à locatária, por escrito, qualquer fato extraordinário ou anormal que ocorra durante a vigência do contrato, para adoção de medidas cabíveis;
- l. manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste TR;
- m. responder pelo cumprimento dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, bem ainda, assegurar os direitos, inclusive quanto aos preços praticados;
- n. atender prontamente às exigências da Administração inerentes ao objeto do contrato;

- o. prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela Administração;
- p. pagar o Imposto Sobre a Propriedade Urbana IPTU e tributos incidentes em razão do imóvel locado;
- q. fazer constar da escritura, em caso de venda a terceiro, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato;
- r. dar ciência a locatária, no caso de opção pela venda do imóvel, para que exerça o seu direito de preferência;
- s. manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, processo de dispensa ou inexigibilidade, conforme disposto no artigo 92, inciso XVI da Lei nº 14.133/21;
- t. providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- u. reconhecer os direitos da Administração em caso de rescisão administrativa nas situações previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/21;
- v. proporcionar amplo acesso e adaptações necessárias para atender idosos e pessoas com deficiência conforme NBR 9050/2020 e Lei nº 10.098/2000;
- w. garantir total impermeabilização da cobertura do imóvel;
- x. garantir total perfeição na impermeabilização das alvenarias de vedação;
- y. adequar e manter as condições favoráveis dos passeios segundo as normas da Secretaria de Trânsito do Município.

14.2. Realizar as adequações listadas a seguir:

- a. pintar os ambientes internos na cor branca ou tonalidade clara;
- b. entregar todas as adequações indicadas no projeto de adequação da Administração, caso seja necessário, o que será determinado pelo responsável técnico;
- c. entregar todos os banheiros, cozinha e áreas de serviço acabados e com todos os acessórios pertinentes ao seu uso instalados;
- d. entregar todos os demais ambientes conclusos e limpos, para receber a mudança;
- e. entregar a rede elétrica ligada na concessionária de energia em apenas um relógio de medição de consumo;
- f. entregar os pontos elétricos de tomadas e pontos de iluminação existentes e adaptados conforme indicado no projeto de adequação;
- g. interligar as caixas d'água existentes com registro no barrilete para isolar quando preciso;
- h. ligar o hidrômetro da concessionária de abastecimento de água na caixa d'água potável de abastecimento da edificação. Sendo que, havendo mais de uma caixa d'água, o abastecimento deve ser atendido em ambas;
- i. ligar nas caixas de água de abastecimento potável sistema automático de abastecimento de água por poço sem ônus para locadora, caso não haja fornecimento de água por concessionária de serviço público;
- j. realizar as adequações listadas no contrato, que corresponderão às particularidades do imóvel;
- k. responsabilizar-se pelo destaque na nota fiscal do imposto a ser retido a título de tributos e contribuições, especialmente do imposto de renda, conforme Instrução Normativa n. 72/2023/SEFIN-COTES ou outra que a substitua;

l. entregar à locatária o imóvel alugado em perfeitas condições de servir ao uso a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta e do aceite das alterações solicitadas pela Administração Municipal para imóveis de serviço público.

Obrigações da Locatária

- a. pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- b. pagar o aluguel, e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento contratual;
- c. pagar todas as despesas ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, telefone, água e esgoto, bem como todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ressalvando-se a contribuição de melhoria;
- d. servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- e. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- f. levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus subordinados ou clientela a que se destina;
- h. manter a forma interna ou externa do imóvel, isto é, não modificar algo sem o consentimento prévio e por escrito do locador(a);
- i. realizar a vistoria do imóvel, em conjunto com a locadora, antes da entrega das chaves, e fazer o levantamento por escrito de todos os defeitos no imóvel, antes de ocupá-lo, assinando pelas partes;
- j. acompanhar e fiscalizar a entrega do(s) objeto(s) deste termo, 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 locadora;
- k. proporcionar todas as facilidades para que a locadora possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais;
- l. exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela locador(a);
- m. prestar à locadora todas as informações e esclarecimentos que eventualmente venham a ser solicitados sobre o serviço;
- n. efetuar o aceite de notas fiscais/faturas, emitir termo de recebimento e pagar à locadora o valor resultante da prestação do serviço, na forma estabelecida neste termo;
- o. notificar a locadora, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas na prestação do serviço entregue, para que seja substituído ou corrigido;
- p. reter créditos e aplicar as penalidades cabíveis previstas na legislação, em casos de irregularidades constatadas na execução do objeto deste instrumento;
- q. entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

r. permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento.

15 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

15.1. A SEMASF disporá de estrutura de gestores e fiscais de contrato para realizar quaisquer comunicações com o locador. Em regra, estes serão os prepostos da Administração capazes de tratar adequadamente cada assunto referente à locação.

15.2. As partes declaram que, preferencialmente, todas as comunicações entre si durante a execução do presente contrato serão por escrito, mas podendo ser de outra forma admitida no Direito, de conformidade com a urgência e natureza da situação.

15.3. O regime de execução será o de prestação de serviços sem investimentos nos termos do artigo 8º da IN SEGES n.103/2022.

Prazos

15.4. O prazo de **vigência** do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura, período considerado suficiente para atender à necessidade temporária de funcionamento provisório do CRAS São Francisco durante a execução da reforma do imóvel próprio do Município, conforme cronograma previsto, admitindo-se a possibilidade de prorrogação, nos termos da legislação vigente, caso a obra não seja concluída dentro do prazo inicialmente estimado, desde que devidamente justificada pela Administração.

15.5. O prazo para assinatura do contrato será de 03 (três) dias úteis, contados da disponibilização do documento para assinatura eletrônica através do Sistema Eletrônico;

15.6. Da execução das adaptações iniciais - 30 (trinta) dias corridos, a contar da assinatura do contrato;

15.7. Da emissão de termo de vistoria - 15 (quinze) dias úteis, a contar da comunicação formal quanto à conclusão das adaptações indicadas pela Diretoria de Engenharia;

15.8. Da emissão do termo de entrega das chaves - 05 (cinco) dias úteis, a contar da emissão do Termo de Vistoria;

15.9. Efeitos financeiros da contratação - A partir da emissão do Termo de Recebimento das Chaves.

Materiais utilizados nas adaptações

15.10. O locador deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários para executar, adequada e satisfatoriamente, os serviços necessários, tanto qualitativa como quantitativamente, sendo de sua responsabilidade a operação e a manutenção de tais equipamentos.

Recebimento do objeto

15.11. Por conta da particularidade do objeto (locação), será equivalente ao termo de recebimento a Declaração de Prestação do Objeto, a ser expedida pelo fiscal contratual para atestar que houve a prestação regular do objeto contratado, necessária para instruir o processo de pagamento do aluguel mensal referente à locação.

16 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

16.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a vigência será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias por meio de apostilamento.

16.3. As comunicações entre a Administração e a locadora devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, ou outra forma admitida no Direito, em conformidade com a urgência e natureza da situação;

16.4. A Administração poderá convocar a locadora para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

16.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a SEMASF poderá convocar o locador para reunião inicial de alinhamento, com a finalidade de tratar das adequações eventualmente necessárias, bem como de prestar esclarecimentos acerca das obrigações contratuais, dos procedimentos de acompanhamento e dos mecanismos de fiscalização a serem adotados durante a execução contratual.

Da fiscalização

16.6. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, será(ão) designado(s) representante(s) para acompanhar e fiscalizar a prestação do serviço (locação de imóvel), anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

16.7. Competirá ao fiscal/comissão de fiscalização, dentre outras atribuições previstas em regulamento:

- a. garantir o cumprimento das obrigações contratuais, acompanhar a execução do objeto, antecipar soluções para problemas potenciais e esclarecer dúvidas da contratada;
- b. manter cópias de documentos contratuais e aditivos, conhecendo a legislação pertinente;
- c. registrar o teor do contrato, legislação relevante e ocorrências no eproc (digproc);
- d. orientar a contratada sobre a execução correta do contrato e adotar medidas corretivas quando necessário;
- e. controlar prazos, notificar a contratada sobre atrasos injustificados e esclarecer sobre penalidades;
- f. receber provisória ou definitivamente o objeto do contrato, registrando conformidade ou rejeição;
- g. informar ao gestor sobre irregularidades e indícios de crimes;
- h. emitir atestados ou certidões de avaliação dos serviços prestados;

- i. diligenciar pela apresentação de documentação necessária à instrução processual;
- j. indicar glosas e sugerir penalidades ao contratado por serviços mal executados;
- k. certificar notas fiscais antes do pagamento;
- l. prestar orientação e sugerir diretrizes ao gestor, contratado ou controle interno;
- m. fiscalizar in loco a execução do objeto, garantindo conformidade com os termos contratuais;
- n. identificar e avaliar situações de risco, informando ao gestor quando necessário;
- o. informar afastamentos legais com antecedência para providenciar substituição.

16.8. Compete ao fiscal técnico:

- a. Assessorar o fiscal do contrato na avaliação técnica da execução do objeto contratual;
- b. Elaborar um relatório técnico abrangente acompanhando e fiscalizando os serviços;
- c. Notificar antecipadamente ao Gestor do Contrato sobre seus afastamentos legais, com no mínimo 5 dias úteis de antecedência, para possibilitar a adequada substituição legal;
- d. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da(s) Contratada(s), inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material(is) inadequado(s) ou de qualidade(s) inferior(es), e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

16.9. Da gestão do contrato

Competirá ao gestor do contrato, dentre outras atribuições previstas em regulamento:

- a. encaminhar os termos contratuais e aditivos para assinatura, podendo solicitar auxílio do fiscal de contrato para execução dessa tarefa;
- b. registrar os instrumentos contratuais e outras informações pertinentes no portal da transparência da instituição, mantendo-os atualizados;
- c. controlar a validade dos contratos comunicando aos respectivos fiscais, com antecedência mínima de 6 (seis) meses antes do vencimento, para efeito de renovação ou nova licitação;
- d. apreciar a manifestação do fiscal e/ou da unidade interessada no objeto adquirido quanto à continuidade ou não do contrato;
- e. oficiar à contratada quanto à regularização das faltas registradas e/ou defeitos observados pelo fiscal na execução do contrato, estabelecendo prazo para a correção;
- f. informar à autoridade superior, nos autos respectivos, o não atendimento à determinação de que trata o inciso anterior, manifestando-se quanto às justificativas apresentadas pela contratada;
- g. informar à autoridade superior sobre eventuais vícios, irregularidades ou baixa qualidade do serviços prestado pela contratada, propor soluções para regularização das faltas e problemas observados e/ou sanções que entender cabíveis;
- h. implantar instrumentos de controle para assegurar a qualidade do serviços prestado, por meio de formulários para sugestão/reclamação, pesquisas diretas de satisfação, urnas coletoras de opinião e outros mecanismos que permitam aferir qualidade e satisfação dos beneficiários do serviço;
- i. cuidar das questões relativas à prorrogação de contrato junto à unidade competente e aos fiscais, que deve ser providenciada antes de seu término, reunindo as justificativas competentes, baseado nos

princípios da manutenção da necessidade, economicidade e oportunidade da contratação.

Reajuste

16.10. Os preços inicialmente contratados serão fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

16.11. Decorrido o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data de início da vigência contratual ou do último reajuste concedido, os preços iniciais poderão ser objeto de reajuste, mediante solicitação do locador, a ser formalizada no curso da execução contratual, com a aplicação do índice IPCA, ou outro que venha a substituí-lo, observada a sua incidência exclusivamente sobre as obrigações que venham a ser iniciadas e concluídas após a efetiva concessão do reajuste, em estrita consonância com o princípio da anualidade.

16.12. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

16.13. O reajuste será realizado por apostilamento.

17 - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021 o licitante ou contratado que:

- a. der causa à inexecução parcial do contrato;
- b. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c. der causa à inexecução total do contrato;
- d. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e. alterar a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f. deixar de celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da lei nº 12.846/2013.

17.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

17.2.1. Advertência

17.2.2.1. Será aplicada exclusivamente pela infração administrativa de inexecução parcial do contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

17.2.2. Multa moratória

17.2.2.1. Será aplicada ao licitante ou contratado pelas infrações descritas nos incisos "a", "b" e "c" do item 17.1, ressalvada a possibilidade de imposição de penalidade mais grave;

17.2.2.2. A multa moratória será calculada em percentual sobre o valor da parcela em mora, e incidirá por dia de atraso, sob limites proporcionais ao prazo fixado para cumprimento da obrigação no instrumento convocatório ou contratual, de acordo com as seguintes gradações:

- a. Para obrigações com prazo de cumprimento fixado em até 10 (dez) dias, aplicar-se-á 1% (um por cento) de multa ao dia, limitado ao valor diário de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- b. Para obrigações com prazo de cumprimento fixado entre 11 (onze) e 30 (trinta) dias, aplicar-se-á 0,82% (oitenta e dois décimos por cento) de multa ao dia, limitado ao valor diário de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- c. Para obrigações com prazo de cumprimento fixado entre 31 (trinta e um) e 45 (quarenta e cinco) dias, aplicar-se-á 0,71% (setenta e um décimos por cento) de multa ao dia, limitado ao valor diário de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- d. Para obrigações com prazo de cumprimento fixado entre 46 (quarenta e seis) e 60 (sessenta) dias, aplicar-se-á 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) de multa ao dia, limitado ao valor diário de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- e. Para obrigações com prazo de cumprimento fixado a partir de 61 (sessenta e um) dias, aplicar-se-á 0,5% (cinco décimos por cento) de multa ao dia, limitado ao valor diário de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- f. O percentual da multa moratória não será inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem excederá 30% (trinta por cento) sobre o valor do contrato.

17.2.3. Multa contratual

17.2.3.1. A sanção de multa contratual será aplicada ao contratado por qualquer das infrações administrativas previstas nas alíneas c), d), e), f), h), i), j), k), e l) do item 17.1, bem como pelas infrações administrativas previstas nas alíneas a) e b) do item 17.1 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de multa moratória;

17.2.3.2. A multa contratual poderá ser aplicada por grave descumprimento das condições pactuadas, autônoma e independentemente da multa moratória, e não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor total do contrato ao tempo da ocorrência.

17.2.4. Impedimento de licitar e contratar com o Município de Ji-Paraná, com o descredenciamento do Cadastro de Fornecedores, pelo prazo de até 3 (três) anos.

17.2.4.1. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao licitante ou contratado pelas infrações descritas nos incisos "b", "c", "d", "e", "f" e "g" do item 17.1, 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 Município de Ji-Paraná-RO, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

17.2.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública

17.2.5.1. A sanção de declaração de inidoneidade será aplicada ao licitante ou contratado pelas infrações descritas nos incisos "h", "i", "j", "k", e "l" do item 17.1, bem como pelas infrações administrativas previstas

nos incisos "b", "c", "d", "e", "f" e "g" do item 17.1 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar, 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.

17.3. Caberá ao(à) gestor(a) do contrato a aplicação da penalidade prevista no item 17.2.1.

17.4. Caberá à Administração Municipal a aplicação das penalidades previstas nos itens 17.2.2, 17.2.3, 17.2.4 e 17.2.5.

17.5. A aplicação das sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

17.6. Todas as sanções poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

17.7. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado, no prazo estipulado na Lei nº 14.133/2021.

17.7.1. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

17.7.2. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente.

17.7.3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021 e no Regulamento Municipal.

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

17.8.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

17.8.2. as peculiaridades do caso concreto;

17.8.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

17.8.4. os danos que dela provierem para o contratante.

17.9. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas orientações dos órgãos de controle.

17.10. A Administração Municipal deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da aplicação da sanção, registrar no Cadastro de Fornecedores do Município, no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF, Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), do Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal e no Portal Nacional de Compras Públicas - PNCP, conforme o caso.

17.11. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

18 - CONDIÇÕES DE ENTREGA E RECEBIMENTO

18.1. A partir da data de assinatura do contrato, deverão ser cumpridos os seguintes atos sucessivos:

- a. Emissão de Termo de Vistoria, a cargo do Setor de Engenharia, com descrição minuciosa do estado do imóvel, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis.
- b. Entrega das chaves à LOCATÁRIA, mediante assinatura de Termo de Recebimento de Chaves, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da emissão do Termo de Vistoria.

19 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Será selecionada a proposta que melhor atenda ao conjunto dos critérios técnicos e econômicos, observada a vantajosidade para a Administração Pública.

20 - DISPOSIÇÕES FINAIS

As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel/imóveis encontram-se no Anexo I (Condicionantes técnicas e requisitos mínimos do Imóvel) deste Termo de Referência.

As informações gerais que balizarão o Chamamento Público serão apresentadas no Edital.

Ji-Paraná, 23 de abril de 2026.

elaborado por:

Melissa de A. Arantes

revisado:

Thaíres C. da Silva M. dos Santos

assinado por:

Marley Muniz
Secretária Municipal de Assistência Social
Decreto n.00424/GAB/PM/JP/2026

ANEXO I

CONDICIONANTES TÉCNICAS E REQUISITOS MÍNIMOS DOS IMÓVEIS

A SEMASF elaborou o Termo de Referência (TR) para analisar o cenário pertinente à locação de imóvel destinado a abrigar temporariamente o CRAS São Francisco, momento em que foram definidas especificações mínimas que o imóvel escolhido deverá ter para atender as necessidades da Unidade.

Quadro 1 - Especificações mínimas do imóvel

item	especificação
1	Locação de 01 (um) imóvel tipo casa, contendo no mínimo 3 (três) a 4 (quatro) quartos; 1 (uma) cozinha; 2 (dois) banheiros; varanda; lavanderia; terreno com no mínimo 294 m ² , murado e sistema de segurança, destinado a abrigar o CRAS São Francisco.
2	O imóvel deve possuir estrutura sólida, segura e acessível, bem como garantir boa ventilação, iluminação natural e conforto térmico.
3	O CRAS São Francisco está localizado à Rua Calama, nº 913 - bairro São Francisco - Ji-Paraná/RO. Portanto, o imóvel deve estar localizado nas proximidades do prédio atual do CRAS São Francisco, a fim de preservar a continuidade do serviço de atendimento ao público.
4	O imóvel a ser locado deverá estar situado nos bairros São Francisco, Vila Jotão ou Nova Brasília, em razão de critérios relacionados à segurança urbana e à logística de deslocamento da equipe e dos usuários, garantindo melhor acessibilidade e eficiência na prestação dos serviços.
5	O imóvel deverá oferecer infraestrutura de rede elétrica adequada para a utilização a que se destina, como para a instalação de condicionadores de ar e demais equipamentos, rede telefônica para área administrativa e rede lógica, além de rede de água encanada (ou possuir poço), esgoto e coleta de lixo, ou ser passível de adaptações.
6	O imóvel deverá atender às normas regulamentadoras e legislação vigente sobre acessibilidade, dentre elas: sinalização visual e tátil para orientação de pessoas com deficiência auditiva e visual, sinalização de vagas de estacionamento para pessoa com deficiência (PCD) e idoso, garantir o acesso aos ambientes por meio de rampa ou equipamento eletromecânico de deslocamento vertical (quando necessários), entre outros, ou ser passível de adaptações por parte do proprietário.
7	As paredes internas e a fachada do imóvel devem ser revestidas com, no mínimo, pintura, massa corrida e reboco.
8	O imóvel deve possuir saídas de emergência, extintores, sinalização e equipamentos de combate a incêndio conforme as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia; garantir condições adequadas de segurança estrutural e integridade do imóvel; estar regularizado junto à Prefeitura Municipal e ao Corpo de Bombeiros; possuir registro imobiliário atualizado e ausência de ônus que impeçam a locação.
9	Imóveis que não atendam a estas características poderão ser considerados, desde que seja passível de adaptação, cabendo ao proprietário a realização de toda modificação necessária.

ANEXO II

PROPOSTA DE IMÓVEL

Proposta de Locação

Nome do proprietário:

CPF/ CNPJ:

RG:

Telefone:

E-mail:

Dados de representante legal (caso haja)

Nome:

CPF/ CNPJ:

RG:

Telefone:

E-mail:

Valor da Proposta:

Prazo de vigência da proposta:

Endereço do imóvel:

Área da edificação por m²:

Área do terreno por m²:

Possui documento de comprovação de posse ou propriedade do imóvel?

(☐) SIM (☐) NÃO

Quantidade de cômodos:

Estado de conservação:

Há cozinha? (☐) sim (☐) não

Há rede lógica? (☐) sim (☐) não

Quantidade de vagas de estacionamento:

Quantidade de banheiros:

Rede elétrica: (☐) bifásica (☐) trifásica

Outras observações:

Avenida 02 de Abril, 1701 - Urupá - Ji-Paraná/RO - Caixa Postal 268 - CEP 76.900-149

Fone: (69) 3416-4000 - CNPJ 04.092.672/0001-25 - site: www.ji-parana.ro.gov.br



Documento assinado eletronicamente por **THAIRES CRISTINA DA SILVA MOTA DOS SANTOS, ASSISTENTE ADMINISTRATIVO - SEMASF**, em 23/04/2026 às 12:08, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 19 do [Decreto nº 435 de 27/02/2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARLEY MUNIZ, SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E FAMÍLIA**, em 23/04/2026 às 12:42, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 19 do [Decreto nº 435 de 27/02/2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site eproc.ji-parana.ro.gov.br, informando o ID **2598868** e o código verificador **1181C1BD**.

Referência: [Processo nº 1-889/2026](#).

Docto ID: 2598868 v2



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar - ETP tem por objetivo identificar e analisar possibilidades para o atendimento da demanda que consta do Documento de Formalização de Demanda - DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas e demonstrar informações que subsidiarão o respectivo processo de contratação.

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA - JUSTIFICATIVA

A locação de imóvel para funcionamento provisório do Centro de Referência de Assistência Social CRAS São Francisco justifica-se em razão da necessidade de desocupação temporária do prédio atualmente utilizado, de propriedade do Município, o qual passará por reforma, conforme Processo Administrativo nº 452/2023, inviabilizando a continuidade das atividades no local durante o período de execução das obras.

O CRAS é unidade pública essencial integrante da rede socioassistencial do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), constituindo-se como a principal porta de entrada da Proteção Social Básica. É responsável pela oferta de serviços continuados, programas, projetos e benefícios socioassistenciais às famílias em situação de vulnerabilidade e risco social, nos termos da Lei nº 8.742/1993 (Lei Orgânica da Assistência Social LOAS) e demais normativas vigentes.

O Município de Ji-Paraná, com população estimada em aproximadamente 130.000 habitantes, é classificado como município de grande porte no âmbito do SUAS. Conforme parâmetros técnicos da política de assistência social, cada unidade de CRAS referencia, em média, até 5.000 famílias, o que evidencia a elevada demanda pelos serviços ofertados.

O CRAS São Francisco atende a um território com significativo número de famílias em situação de vulnerabilidade social, desenvolvendo ações essenciais, tais como o Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF), acompanhamento familiar, atendimentos individualizados e atividades coletivas, indispensáveis à prevenção de situações de risco social.

Considerando a necessidade de reforma estrutural da unidade, a permanência no imóvel atualmente utilizado torna-se inviável. A eventual interrupção dos serviços acarretaria prejuízos diretos à população

atendida, comprometendo o acompanhamento das famílias e a continuidade das ações da Proteção Social Básica.

Ressalta-se que não há, no âmbito do patrimônio público municipal, imóvel disponível que atenda simultaneamente às exigências técnicas, estruturais e de localização necessárias ao adequado funcionamento da unidade. Dessa forma, a locação de imóvel apresenta-se como a alternativa mais adequada, eficiente e economicamente viável. A medida possui caráter temporário, restrita ao período necessário para a conclusão da reforma do imóvel próprio, garantindo, assim, a manutenção ininterrupta dos atendimentos socioassistenciais.

Diante do exposto, a locação de imóvel configura-se como medida necessária e urgente, com vistas a assegurar a continuidade dos serviços ofertados pelo CRAS São Francisco, evitando desassistência à população em situação de vulnerabilidade social e garantindo a efetividade da política pública de assistência social no município.

2. ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO - 2026

A contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026 da SEMASF (ID 2404769), atendendo aos princípios do planejamento institucional.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por finalidade viabilizar a instalação e o funcionamento do CRAS São Francisco em imóvel com condições adequadas ao desempenho das atividades socioassistenciais, assegurando atendimento contínuo à população e condições apropriadas de trabalho aos servidores.

O imóvel deverá atender a requisitos de acessibilidade, segurança, salubridade, conforto ambiental e funcionalidade, compatíveis com a natureza de unidade pública de atendimento.

3.1. Características e Estrutura Física do Imóvel Pretendido, de acordo com as especificações [Memorando Interno 3 de 23/01/2026 \(ID 2366398\)](#).

a. Estrutura física e ambientes:

- 01 (uma) recepção/acolhida;
- 03 (três) salas para atendimento individualizado;
- 01 (uma) sala para atividades coletivas;
- 01 (uma) sala administrativa;
- 02 (duas) salas de apoio ou multiuso;
- 01 (uma) cozinha ou copa;
- No mínimo 02 (dois) banheiros;
- Varanda e lavanderia, quando existentes.

b. Características construtivas e condições do imóvel:

- Área de terreno mínima de 294 m², preferencialmente murado;
- Ambientes com ventilação e iluminação natural adequadas;
- Condições de conforto térmico e salubridade;
- Estrutura que permita organização dos fluxos de atendimento;
- Espaços que assegurem sigilo e privacidade nos atendimentos;
- Condições de acessibilidade, conforme legislação vigente;
- Condições adequadas de segurança para usuários e servidores.

c. Estacionamento : O imóvel deverá dispor de, no mínimo:

- 05 (cinco) vagas comuns;
- 01 (uma) vaga destinada a idoso;
- 01 (uma) vaga destinada a pessoa com deficiência.

d. Área Externa

- Preferencialmente, o imóvel deverá possuir área externa livre mínima de 15 m² para apoio às atividades coletivas.

e. Localização:

- O imóvel deverá estar situado no território de abrangência do CRAS São Francisco, compreendido pelos seguintes bairros: Residencial Rondon, Duque de Caxias, Jardim das Seringueiras, Jardim São Cristóvão, Jardim Flórida, Loteamento Rondon I, Nova Brasília, Primavera, Riachuelo, São Francisco, São Pedro e Vila Jotão, bem como atender à população residente na área rural do 2º Distrito, excetuando-se as localidades de Nova Colina e as aldeias. A localização deverá garantir fácil acesso aos usuários, preferencialmente em região com disponibilidade de transporte público e em área que não comprometa a continuidade da oferta dos serviços socioassistenciais.

f. Capacidade de Atendimento:

- O imóvel deverá comportar aproximadamente 15 (quinze) servidores, além de atender à demanda diária de usuários dos serviços.

g. Principais atividades Desenvolvidas :

- Atendimento ao público(acolhida , escuta qualificada e orientação);
- Atendimento técnico (assistente social e psicólogo)
- Acompanhamento familiar por meio do PAIF
- Inclusão , atualização e orientação sobre Cadastro Único
- Realização de reuniões, grupos e oficinas com famílias;
- Encaminhamentos para a rede socioassistencial e intersetorial.

3.2. Instalações e Rede Elétrica

- a. Estar em boas condições de uso, sem necessidade de reformas estruturais;
- b. Apresentar instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em conformidade com as normas técnicas vigentes;

- c. Possuir rede elétrica dimensionada para suportar a demanda total de carga, contemplando o funcionamento simultâneo de equipamentos de informática, iluminação e sistema de climatização (ar-condicionado), sem risco de sobrecarga ou instabilidade.

3.3. Sanitários

Sanitários: mínimo de 1 (um) + 1 acessível, conforme exigências de acessibilidade e dimensionamento de uso.

3.4. Segurança e Acessibilidade

- a. Atender às normas de acessibilidade previstas na Lei nº 10.098/2000, Decreto nº 5.296/2004 e ABNT NBR 9050;
- b. Possuir saídas de emergência, extintores, sinalização e equipamentos de combate a incêndio conforme as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia;
- c. Garantir condições adequadas de segurança estrutural e integridade do imóvel.

3.5. Regularização e Documentação

- a. Estar regularizado junto à Prefeitura Municipal e ao Corpo de Bombeiros;
- b. Possuir registro imobiliário atualizado e ausência de ônus que impeçam a locação;
- c. Apresentar a documentação jurídica, técnica, fiscal social, trabalhista e econômico-financeira necessária à formalização do contrato.

3.6. Disponibilidade e Manutenção

- a. Imóveis que não atendam a estas características poderão ser considerados, desde que o imóvel apresentado seja passível de adaptação, cabendo ao proprietário a realização de todas as modificações que se fizerem necessárias;
- b. O locador será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas, elétricas e hidráulicas, conforme previsto contratualmente.

3.7. Endereço do CRAS São Francisco e área de atuação

- a. endereço da sede - Rua Calama, 913 - bairro São Francisco - Ji-Paraná/RO - cel.: (69) 9-9924-9053;
- b. área de atuação - Residencial Rondon; Duque de Caxias; Jd. das Seringueiras; Jd. São Cristóvão; Jardim Flórida; Loteamento Rondon I; Nova Brasília; Primavera; Riachuelo; São Francisco; São Pedro; Vila Jotão; Área Rural do 2º Distrito (exceto Nova Colina e Aldeias Indígenas).

3.7.1. Em que pese a área de abrangência do CRAS São Francisco seja consideravelmente ampla, o imóvel a ser locado deverá estar situado nos bairros São Francisco, Vila Jotão ou Nova Brasília, em razão de critérios relacionados à segurança urbana e à logística de deslocamento da equipe e dos usuários, garantindo melhor acessibilidade e eficiência na prestação dos serviços.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Memória de Cálculo - base histórica

4.1. A estimativa para o novo contrato de locação foi definida com base na análise histórica do processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Instituição de Acolhimento Girassol, adotado como parâmetro referencial em razão da similaridade quanto à finalidade pública e às necessidades de estrutura física, considerando a locação de 01 (um) imóvel, destinado à instalação e funcionamento provisório do CRAS São Francisco, com ambientes compatíveis às atividades administrativas e operacionais da Unidade, observados os critérios de funcionalidade, acessibilidade e adequação aos serviços socioassistenciais, tendo como referência o valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) praticado no contrato de locação do Girassol, como demonstrado no Termo Dispensa de Licitação Emergencial n. 068/2025 de 19/12/2025 (ID 2302692).

Estimativa para novo contrato

4.2. A estimativa para o novo contrato de locação foi definida com base na análise histórica do Laudo de Avaliação de Imóvel Laudo 1 de 22/08/2025 (ID 1990369) nos autos do Processo Administrativo nº 13.252/2024 adotado como principal parâmetro referencial de valores, por considerar imóveis nas imediações do CRAS São Francisco.

4.3. O referido laudo aponta valor locatício compreendido entre R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), faixa considerada compatível com os valores praticados na localização onde se pretende instalar provisoriamente o CRAS São Francisco, a qual apresenta padrão locatício inferior ao da localidade do imóvel do Girassol. A estimativa observou a necessidade de locação de 01 (um) imóvel com estrutura física adequada às atividades administrativas e operacionais da Unidade, respeitados os critérios de funcionalidade, acessibilidade e adequação aos serviços socioassistenciais.

descrição	quantidade mensal estimada	valor unitário estimado	custo mensal
Locação de imóvel urbano residencial	1	3.000,00	3.000,00

período	valor estimado
Total mensal estimado	3.000,00
Total anual estimado - 12 meses	36.000,00

Conclusão

4.4. Diante da análise dos parâmetros adotados, notadamente o contrato de locação do imóvel do Girassol, com valor mensal de R\$ 5.000,00, utilizado como referência histórica, e o Laudo de Avaliação de Imóvel constante do Processo Administrativo nº 13.252/2024, que indica valores locatícios compreendidos entre R\$ 1.500,00 e R\$ 2.500,00, conclui-se que a estimativa de valor para a locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento provisório do CRAS São Francisco deve situar-se em patamar inferior ao valor praticado no contrato do Girassol.

4.5. Assim, considerando os princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público, estabelece-se como teto máximo estimado o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), valor considerado compatível com a realidade do mercado local e com as necessidades da Unidade.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

5.1. Para atendimento da demanda de instalação e funcionamento provisório do CRAS São Francisco, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar a solução mais adequada sob os aspectos técnico, econômico e operacional. A análise contemplou as alternativas disponíveis, incluindo a utilização de imóveis próprios do Município, a adaptação de espaços públicos existentes, a aquisição, a construção ou reforma de imóvel próprio, bem como a locação de imóvel de terceiros.

5.2. Verificou-se a inexistência de imóvel público disponível que atendesse, de forma imediata, às exigências mínimas de estrutura física, localização, acessibilidade e funcionalidade necessárias ao pleno desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Unidade, bem como à adequada prestação dos serviços socioassistenciais à população.

5.3. Foram também consideradas alternativas à locação, como a construção ou reforma de imóvel próprio, porém tais opções foram descartadas em razão de apresentarem prazo de execução prolongado, custo elevado e incompatibilidade com a necessidade imediata de realocação dos órgãos, bem como o custo elevado da contratação, que impõe o desembolso de valores em um menor lapso temporal.

5.4. Dessa forma, a locação por meio de Chamamento Público configura-se como solução mais eficiente, transparente e vantajosa, pois permite a ampla participação de interessados, a comparação de propostas e a seleção de imóvel que melhor atenda aos parâmetros técnicos, operacionais e econômicos da Administração Pública.

5.5. Adicionalmente, a locação mostra-se mais viável sob os aspectos econômico e temporal, considerando a necessidade imediata de realocação do serviço, garantindo a continuidade das atividades sem interrupções. Ressalta-se que eventual aquisição ou construção demandaria investimentos elevados e prazo prolongado, incompatíveis com a urgência da situação.

5.6. Destaca-se, ainda, que o imóvel a ser locado deverá atender integralmente às normas vigentes de acessibilidade, segurança e salubridade, devendo apresentar condições adequadas para uso imediato ou exigir apenas adaptações mínimas, de modo a não comprometer o início das atividades.

5.6. Além disso, o procedimento favorece a obtenção de melhores condições contratuais, uma vez que o chamamento estimula a competitividade e assegura a escolha da proposta mais vantajosa para o interesse público, em consonância com os princípios da economicidade, da transparência e da eficiência administrativa.

5.7. Por fim, a utilização do imóvel é imprescindível para assegurar a continuidade dos serviços da Proteção Social Básica, evitando a interrupção do atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade social, garantindo a manutenção dos vínculos, o acompanhamento sistemático dos usuários e a execução das ações preventivas e protetivas desenvolvidas pelo CRAS São Francisco.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa de custo da locação será apurada com base em pesquisa de mercado atualizada, considerando os valores praticados no município de Ji-Paraná/RO para imóveis de características semelhantes (área útil, localização, estrutura física e padrão de conservação).

6.2. Foram consideradas, essencialmente o levantamento de contratos de locação celebrados por outra Unidade, bem como avaliação de imóveis para locação do próprio CRAS São Francisco, nos autos do PA 13.252/2024.

- a. O valor estimado de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais foi definido a partir da média ponderada dos valores pesquisados, levando em consideração os seguintes parâmetros:
- b. Área construída compatível com a instalação de aproximadamente 294 m² de terreno - murado e com sistema de segurança;
- c. Cômodos com no mínimo: 2 salas grandes; 1 cozinha; 3 a 4 quartos; 2 banheiros; varanda e lavanderia;
- d. Localização em área - nas proximidades do prédio próprio da Unidade, isto é, nas imediações do bairro São Francisco;
- e. Padrão de infraestrutura adequado às normas de segurança e acessibilidade.

6.2.1. Referencial do Processo 13.252/2024 - Locação CRAS São Francisco - Laudo 1 de 22/08/2025 (ID 1990369):

item	especificação	unidade medida	valor mensal
1	Imóvel 1 Casa com 01 sala ampla, 01 cozinha, 01 copa, 02 quartos, 01 suíte, 01 despensa, 01 banheiro social, área de serviço e garagem. Localizado na Rua: Triângulo Mineiro nº 1826, bairro Nova Brasília	mês	R\$ 1.500,00
2	Imóvel 02 Casa com 01 sala, 03 quartos, 01 banheiro social, 01 cozinha com móveis planejados em madeira maciça, varanda, lavanderia e 01 sala comercial com 01 banheiro sendo a casa de madeira com paredes emassadas e a sala comercial em alvenaria, com placa de energia fotovoltaica com média com média de produção de 1050 kwh por mês cito à Rua Costa e Silva, bairro Vila Jotão.	mês	R\$ 2.500,00
3	Imóvel 03 Barracão mediando 10x22 sem divisão.	mês	R\$ 2.500,00

6.2.2. Referencial do Processo 15.803/2025 - Locação Inst. Acolhimento Girassol - Termo
Dispensa de Licitação Emergencial n. 068/2025 de 19/12/2025 (ID 2302692):

item	especificação	unidade medida	valor mensal
1	Lote de Terras Urbano nº 330, Quadra 40, Setor 01.01 Loteamento Walmar Meira * Área do lote: 600,00 m² * Área edificada: 600,00 m² * Ambientes: 13 (treze) ambientes * Endereço: Rua Padre Adolfo Rohl, nº 1390, bairro Casa Preta, 1º Distrito, Ji-Paraná/RO	mês	R\$ 5.000,00

6.2.3. O valor estimado de **R\$ 36.000,00** (trinta e seis mil reais) mensais foi definido a partir da média ponderada dos valores demonstrados acima.

6.3. A estimativa final observa os princípios da economicidade e razoabilidade, garantindo que o valor a ser contratado reflita os preços de mercado locais e assegure à Administração vantajosidade e eficiência na alocação dos recursos públicos.

6.4. Após a publicação do Chamamento Público, as propostas apresentadas pelos interessados serão analisadas e comparadas com a estimativa obtida, podendo ser ajustada conforme a realidade do mercado à época da contratação, de modo a assegurar o equilíbrio entre custo e benefício.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A locação pretendida a ser realizada por meio de Chamamento Público se apresenta como a alternativa mais viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico, permitindo a seleção transparente e competitiva do novo imóvel e a instalação imediata da estrutura da Unidade após a conclusão do processo.

7.2. A solução proposta consiste na locação temporária de imóvel urbano destinado ao funcionamento provisório do Centro de Referência de Assistência Social CRAS São Francisco, enquanto perdurarem as obras de reforma do prédio atualmente utilizado pela unidade.

7.3. Ressalta-se que o imóvel onde o CRAS São Francisco funciona atualmente é de propriedade do Município, contudo, passará por reforma, conforme previsto no Processo Administrativo nº 452/2023. Durante a execução das intervenções estruturais, o prédio ficará temporariamente inapto para atendimento ao público e para o desenvolvimento regular das atividades socioassistenciais, tornando inviável a permanência da equipe e dos usuários no local.

7.4. Dessa forma, a locação provisória de imóvel adequado apresenta-se como a alternativa mais viável e eficiente, garantindo a continuidade dos serviços socioassistenciais, o atendimento ininterrupto às famílias referenciadas e o cumprimento das atribuições legais do CRAS, sem prejuízo à população usuária do Sistema Único de Assistência Social SUAS.

7.5. A solução contempla a utilização do imóvel locado apenas pelo período estritamente necessário à conclusão da reforma do prédio próprio do Município, preservando o interesse público, a economicidade e a adequada prestação dos serviços.

7.6. A opção pelo Chamamento Público se justifica pela necessidade de assegurar ampla publicidade e igualdade de oportunidades entre os interessados na locação do imóvel, permitindo que diferentes proprietários apresentem propostas que atendam aos requisitos técnicos e funcionais definidos pela Administração.

7.7. Tal procedimento encontra amparo no artigo 7º, do Decreto Municipal Nº 0668/2023, que admite a locação de imóveis mediante Chamamento Público, visando a prospecção de mercado para a seleção da proposta mais vantajosa e adequada ao interesse público, viabilizado na forma do inciso II do artigo 78, da Lei Nº 14.133/2021.

7.8. Esse procedimento favorece a transparência, a competitividade e a economicidade, possibilitando à Administração analisar as alternativas disponíveis no mercado local e selecionar a proposta que melhor concilie adequação técnica, localização, estrutura física e custo-benefício.

7.9. Além de garantir lisura e isonomia no processo, o Chamamento Público contribui para a gestão eficiente e racional dos recursos públicos, assegurando que a escolha do imóvel ocorra de forma objetiva, transparente e alinhada ao interesse coletivo.

8. JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO

8.1. O objeto da presente contratação NÃO COMPORTA PARCELAMENTO, uma vez que consiste na locação provisória de um único imóvel destinado ao funcionamento temporário do CRAS São Francisco, durante o período de reforma do prédio próprio do Município.

8.2. A natureza da contratação exige que o espaço locado atenda, de forma integral e contínua, às necessidades físicas, funcionais e operacionais da unidade socioassistencial, não sendo técnica ou operacionalmente viável a divisão do objeto em partes ou a utilização de mais de um imóvel simultaneamente.

8.3. O parcelamento do objeto comprometeria a eficiência da prestação dos serviços, dificultaria a organização administrativa da equipe, geraria custos adicionais ao erário e poderia impactar negativamente o atendimento às famílias usuárias do Sistema Único de Assistência Social SUAS.

8.4. Dessa forma, a contratação em lote único se mostra a solução mais adequada, garantindo a continuidade dos serviços, a economicidade, a racionalização administrativa e o atendimento ao interesse público.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se assegurar a continuidade ininterrupta dos serviços socioassistenciais prestados pelo CRAS São Francisco durante o período de reforma do prédio próprio do Município, evitando prejuízos ao atendimento das famílias e indivíduos referenciados.

Tal medida busca garantir que as atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público sejam realizadas em espaço físico adequado, seguro e compatível com as exigências normativas do Sistema Único de Assistência Social SUAS, preservando a qualidade dos serviços ofertados.

Como resultado, espera-se a manutenção do vínculo entre o CRAS e a comunidade atendida, a minimização de impactos decorrentes da mudança temporária de endereço, bem como a regular execução das ações, programas e serviços socioassistenciais, até o retorno definitivo da unidade ao imóvel próprio após a conclusão da reforma.

10. ATOS PRÉVIOS À CONTRATAÇÃO

Antes da contratação, a Administração deverá:

- 10.1. Revisar o ETP, a estimativa de custos e os requisitos técnicos do imóvel a ser locado;
- 10.2. Verificar a disponibilidade orçamentária e a adequação da despesa à legislação vigente;
- 10.3. Realizar a divulgação do Edital de Chamamento Público no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);
- 10.4. Designar formalmente os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação;
- 10.5. Realizar vistoria técnica nos imóveis ofertados para verificar as condições estruturais, acessibilidade, segurança e conformidade com as necessidades dos órgãos;
- 10.6. Certificar-se de que o imóvel atende aos parâmetros legais de habitabilidade e segurança exigidos pelos órgãos competentes;
- 10.7. Estabelecer rotinas de acompanhamento, registro de ocorrências e avaliação periódica das condições do imóvel.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

11.1. A presente contratação possui relação direta com o Processo Administrativo nº 452/2023 que trata da reforma do imóvel próprio do Município onde atualmente funciona o CRAS São Francisco, sendo a locação proposta temporária e condicionada ao período de execução das obras.

11.2. Além disso, a utilização do imóvel locado poderá demandar contratações acessórias de natureza operacional, tais como serviços de mudança, adequações mínimas do espaço, fornecimento de energia

elétrica, água, internet e demais serviços essenciais ao funcionamento da unidade, as quais serão objeto de procedimentos administrativos próprios, se necessário.

11.3. Ressalta-se que a contratação ora analisada é independente quanto à execução, porém interdependente do cronograma da reforma do prédio próprio, uma vez que a vigência da locação estará diretamente vinculada à conclusão das obras e ao retorno das atividades ao imóvel definitivo.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE SUSTENTABILIDADE

A locação do imóvel deverá observar critérios de sustentabilidade ambiental, buscando reduzir impactos e promover o uso racional dos recursos naturais. Embora os impactos diretos sejam limitados, a Administração deve priorizar imóveis que apresentem boas práticas de eficiência energética, gestão de resíduos e acessibilidade. As medidas de sustentabilidade consideradas incluem:

12.1. Eficiência energética: preferência por imóveis com ventilação e iluminação natural adequadas, sistemas elétricos revisados e uso racional de energia;

Gestão de resíduos: adoção de coleta seletiva e descarte ambientalmente adequado de resíduos sólidos;

12.2. Uso racional da água: instalação de dispositivos economizadores e manutenção preventiva das redes hidráulicas;

12.3. Acessibilidade e conforto ambiental: atendimento às normas de acessibilidade e ergonomia, contribuindo para melhores condições de trabalho;

12.4. Manutenção preventiva: ações que prolongam a vida útil das instalações e reduzem o consumo de materiais e energia.

12.5. Em conformidade com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (AGU) e com a IN/ME nº 58/2022, a contratação considera práticas que promovem responsabilidade socioambiental, eficiência operacional e adequação às políticas públicas de sustentabilidade, não havendo exigência de licenciamento ambiental específico para a locação.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

A locação de imóvel para abrigar temporariamente o CRAS São Francisco é medida necessária para garantir a continuidade das atividades administrativas e socioassistenciais da Unidade.

A opção pelo Chamamento Público assegura transparência, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e publicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a contratação está plenamente justificada, configurada como solução mais adequada e vantajosa ao interesse público, com observância dos princípios da legalidade, eficiência, sustentabilidade e

economicidade.

14. RISCOS IDENTIFICADOS E MITIGAÇÃO

Risco: Indisponibilidade de imóvel que atenda integralmente às necessidades do CRAS São Francisco.

Mitigação: Realização de levantamento prévio de mercado, com definição clara dos requisitos mínimos do imóvel, incluindo localização, acessibilidade, dimensões adequadas, condições de segurança e conformidade com as normas aplicáveis ao atendimento socioassistencial.

Risco: Atraso na conclusão da reforma do imóvel próprio do Município, ocasionando necessidade de prorrogação da locação.

Mitigação: Vinculação da vigência contratual ao cronograma da obra, com previsão de prorrogação excepcional, devidamente justificada, bem como acompanhamento periódico da execução da reforma por meio do Processo Administrativo nº 452/2023.

Risco: Interrupção ou prejuízo à prestação dos serviços socioassistenciais durante a mudança temporária.

Mitigação: Planejamento prévio da transferência da Unidade, comunicação antecipada à população usuária e organização da equipe técnica, de modo a assegurar a continuidade dos atendimentos e a manutenção do vínculo com as famílias referenciadas.

Risco: Custos adicionais decorrentes da locação temporária e de eventuais adequações do imóvel.

Mitigação: Definição de valor compatível com os preços praticados no mercado, limitação das adequações ao estritamente necessário e utilização do imóvel apenas pelo período indispensável à conclusão da reforma.

Risco: Imóvel locado não atender às condições de acessibilidade e segurança exigidas.

Mitigação: Vistoria técnica prévia do imóvel, com verificação das condições estruturais, de acessibilidade, salubridade e segurança, como requisito para a formalização da contratação.

Ji-Paraná, 23 de Abril de 2026.

elaborado por

Melissa de A. Arantes

revisado:

Thaíres C. da Silva M. dos Santos

Marley Muniz

Secretária Municipal de Assistência Social

Decreto n.00424/GAB/PM/JP/2026

Avenida 02 de Abril, 1701 - Urupá - Ji-Paraná/RO - Caixa Postal 268 - CEP 76.900-149
Fone: (69) 3416-4000 - CNPJ 04.092.672/0001-25 - site: www.ji-parana.ro.gov.br



SIMPLES
ASSINATURA
ELETRÔNICA
LOGIN E SENHA

Documento assinado eletronicamente por **THAIRES CRISTINA DA SILVA MOTA DOS SANTOS, ASSISTENTE ADMINISTRATIVO - SEMASF**, em 23/04/2026 às 12:10, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 19 do [Decreto nº 435 de 27/02/2023](#).



SIMPLES
ASSINATURA
ELETRÔNICA
LOGIN E SENHA

Documento assinado eletronicamente por **MARLEY MUNIZ, SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E FAMÍLIA**, em 23/04/2026 às 12:42, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 19 do [Decreto nº 435 de 27/02/2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site eproc.ji-parana.ro.gov.br, informando o ID **2596122** e o código verificador **F4002F6E**.

Referência: [Processo nº 1-889/2026](#).

Docto ID: 2596122 v4

ANEXO IV DO EDITAL DE CHAMAMENTO

MODELO DE TERMO DE CONTRATO
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Administrativo nº 1-889/2026 - SEMASF

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº *xx/xxxx*,
QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DO (A)
..... E
.....

A *Prefeitura do Município de Ji-Paraná, Estado de Rondônia*, por intermédio da Procuradoria Geral do Município, com sede no(a) *[endereço]*, na cidade de *[cidade]/[UF]*, inscrito(a) no CNPJ sob o nº *[CNPJ]*, neste ato representado(a) pelo(a) *[cargo e nome]*, nomeado(a) pela Portaria nº *XX*, de *[dia]* de *[mês]* de *[ano]*, publicada no DOU de *[dia]* de *[mês]* de *[ano]*, portador da Matrícula Funcional nº *[nº matrícula]*, doravante denominado LOCATÁRIA, e o(a) *[LOCADOR]*, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº *[CNPJ]*, sediado(a) na *[endereço]*, na cidade de *[cidade]/[UF]*, doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por *[nome e função no CONTRATADO]*, conforme *[atos constitutivos da empresa]* **OU** *[procuração apresentada nos autos]*, tendo em vista o que consta no Processo nº **1-889/2026 – SEMASF** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do(a) *[Concorrência]* **OU** *[Dispensa de Licitação]* **OU** *[Inexigibilidade de Licitação]* nº *XX/XXXX*, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço *[endereço]*, bairro *[bairro]*, no Município de *[cidade]/[UF]*, objeto da matrícula nº *[matrícula]*, do *[nº ofício]* ° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de *[comarca]*, para abrigar as instalações da *[unidade ou entidade do órgão locatário]*.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

OU

2.2. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência *[XX/XXXX]*, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e
- 3.1.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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

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

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

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

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

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de **15 (quinze) dias**, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

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

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

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

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

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ **[0,00]** (*valor por extenso*), perfazendo o valor total de R\$ **[0,00]** (*valor por extenso*).

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento

iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

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

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

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

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

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

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IPCA ou outro que venha substituí-lo** de correção monetária, conforme previsto no item 16.6.2 do Termo de Referência.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

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

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

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. *A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:*

8.1.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

8.1.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

8.1.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

8.1.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.3. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*

8.1.4. *A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.*

8.1.5. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.*

8.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **06 (seis) meses** antes da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **DD/MM/AAAA**.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice previsto no Termo de Referência, ou outro que venha substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as sanções descritas no Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro do Município de Ji-Paraná/RO, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Representante legal da LOCATÁRIA

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1-

2-