



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC
Gerência de Contratações de Serviços - SEDUC-GCS

TERMO DE REFERÊNCIA

TR LOCAÇÃO Nº 074/2024-SEDU
Processo Administrativo: 0029.023893/2024-29

1. IDENTIFICAÇÃO

Unidade Orçamentária: Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Unidade Requisitante: Coordenadoria Regional de Educação de Extrema

Unidade Solicitante: Coordenadora Administrativa/SEDUC-CAD

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. OBJETO: Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do distrito de **Extrema**, para sediar **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**, município de **Porto Velho - RO**, pertencente à rede pública estadual ensino, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS E QUANTIDADES

Locação de imóvel, para atender as demandas do CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO , localizado na zona urbana do distrito de Extrema - Rondônia, especificações mínimas de 477,00 m² , contendo as descrições abaixo:					
ITEM	AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA CONSTRUÍDA (m²)	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Direção escolar	1	20		
2	Secretaria Escolar	1	30		
3	Sala para planejamento dos professores	1	10		
4	Coordenação Pedagógica	1	10		
5	Salas de aulas	5	245		
6	Laboratório	1	30		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. NATUREZA DO SERVIÇO

2.3.1. Os serviços objeto desta Contratação são caracterizados como “comum” (ns), conforme Art. 6º, Inciso XIII, da Lei 14.133-2021.

3. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

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

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

[...]

Das Sucessivas Renovações

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Convém transcrever os ensinamentos da doutrina sobre o tema:

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

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

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

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

[..]

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

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

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

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

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

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

3.2. A locação obedecerá a:

3.2.1. O disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.2.2. As orientações da Procuradoria Geral do Estado de Rondônia – PGE-RO;

3.2.3. As disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.2.4. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

3.2.5. Ao Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia

3.2.6. Ao Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), que contém a solução do problema, que é a base de informação deste Termo de Referência.

3.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme consta da Informação 298 (0048697992).

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

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

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos Técnicos

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

5.2. Sustentabilidade

5.2.1. Os critérios e práticas de sustentabilidade encontram-se dispostos em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), apêndice deste Termo de Referência.

5.3. Requisitos Gerais

5.3.1. Não serão objeto de precificação/atribuição de valor na locação:

5.3.2. As metragens de áreas acrescidas por exclusivo interesse, conveniência ou necessidade do proprietário, ainda que integrantes da área útil disponibilizada ao uso e domínio Secretaria de Estado da Educação de Rondônia;

5.3.3. As áreas de circulação de veículos, cobertas ou não.

5.3.4. Eventuais variações entre as metragens de referência constantes deste Termo de Referência e demais peças técnicas e as propostas para o projeto a ser executado somente serão relevadas pela Administração desde que perfeitamente adequada às necessidades da SEDUC-RO

5.3.5. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a ADAPTAÇÃO, com as metragens constantes no Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416) e demais peças técnicas, apêndices e anexos deste Termo de Referência.

5.3.6. Por ocasião do oferecimento da proposta, o interessado/locador não precisará possuir necessariamente o título de propriedade do imóvel, bastando demonstrar por compromisso assinado pelo proprietário do imóvel, que no caso formalização de contrato com Secretaria de Estado da Educação de Rondônia, a titularidade do imóvel passará para o proponente interessado/locador.

5.3.7. No caso do item 5.6, o interessado/locador deverá comprovar ser o titular do imóvel na data de assinatura do termo de compromisso.

5.4. Prazos

5.4.1. Entende-se por prazo de carência o período que a contratada/locadora utilizará para adaptação do imóvel objeto da locação na modalidade tradicional (período durante o qual não haverá desembolsos pela contratante/locatária);

5.4.2. Entende-se por prazo de locação o período que a contratada irá dispor do direito de superfície e será remunerada pela locação do imóvel;

5.5. Subcontratação

5.5.1. É vedada a subcontratação, cessão e/ou transferência total ou parcial do objeto deste Termo de Referência.

5.5.2. A decisão está ancorada em contratações anteriores, onde foi verificado que é possível o atendimento às demandas sem a necessidade de subcontratações, além do que, o gerenciamento das ações, tendo como executora uma única representante, facilita o controle e confere maior economia processual.

5.6. Garantia da contratação

5.6.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, ante as peculiaridades do objeto, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), conforme o caso.

5.7. Localização Geográfica

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

58. Vistoria prévia do imóvel ou terreno pela SEDUC/RO

5.8.1. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Condições de execução

6.1.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.1.2. Início da execução do objeto: até 20 (vinte) dias contados da assinatura do contrato para elaboração de projetos e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes;

6.1.2.1. O contratado/empreendedor deverá submeter todos os projetos de construção e/ou adaptação à aprovação prévia da SEDUC/RO, respeitado o prazo acima, condição indispensável para autorização das execuções.

6.2. Prazo de Assinatura do Contrato

6.2.1. O contrato deverá ser assinado, em até 03 (três) dias úteis a contar da convocação.

6.2.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração, na forma do art. 90, § 1º da Lei 14.133/2021.

6.3. Prazo de carência de 90 (noventa) dias, quando se tratar de imóvel construído a ser adaptado;

6.3.1. Ao término da obra/adaptação, o contratado/empreendedor deverá fornecer, a suas expensas, à SEDUC/RO:

- AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO;
- Licença de Operação junto ao Meio Ambiente;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

6.3.2. Prazo de locação se iniciará após a entrega do imóvel em perfeito funcionamento, e terá vigência de 12 (doze) meses, prorrogáveis.

6.4. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

6.4.1. A demanda da SEDUC-RO, tem como base as seguintes características:

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

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

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

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

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

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

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

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

7.6. Preposto

7.6.1. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

7.6.2. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

7.7. Fiscalização

7.7.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

7.8. Fiscalização Técnica

7.8.1. A SEDUC-COINFRA (Coordenadoria de Infraestrutura) será o fiscal técnico, o qual acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7.8.2. Emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, III);

7.8.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, IV).

7.8.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

7.8.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual;

7.8.6. O fiscal técnico do contrato comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, V).

7.8.7. O fiscal técnico do contrato comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, V).

7.8.8. Durante a execução do objeto, fase do recebimento provisório, o fiscal técnico designado deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à contratada a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

7.8.9. O fiscal técnico do contrato deverá apresentar ao preposto da contratada a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.

7.8.10. O preposto deverá apor assinatura no documento, tomando ciência da avaliação realizada.

7.8.11. A contratada poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da

ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

7.8.12. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à contratada de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

7.8.13. É vedada a atribuição à contratada da avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços por ela realizada.

7.8.14. O fiscal técnico poderá realizar a avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir o desempenho e qualidade da prestação dos serviços.

7.8.15. A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos na Lei n. 14.133/2021. (IN05/17 - art. 62)

7.8.16. A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso. (art. 47, §2º, IN05/2017)

7.8.17. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

7.8.18. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

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

7.9. Fiscalização Setorial

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

7.10. Gestor do Contrato

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

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

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

7.10.4. O gestor do contrato registrar as informações necessárias nos sistemas informatizados utilizados pelo Poder Executivo do Estado de Rondônia, inclusive inserindo os dados referentes aos contratos

administrativos no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, e mantê-los atualizados (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XII).

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

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

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

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

8. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

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

8.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416) e demais anexos do presente instrumento.

8.3. Com o imóvel efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que está de acordo com as características propostas neste Termo de Referência e demais documentos técnicos, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pela equipe técnica da SEDUC/RO.

8.4. A SEDUC/RO emitirá o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, a contar do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

8.5. O Termo de Recebimento Definitivo apenas será emitido caso o imóvel atenda a todas as características e especificações da SEDUC/RO e eventuais pendências informadas pela área técnica tenham sido sanadas.

8.6. Constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo todas as garantias de equipamentos que forem instalados no prédio, tais como: elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, sistema de combate a incêndio, equipamentos de controle de acesso, motores, cancelas, centrais de detecção de incêndio, etc.

8.7. Além do previsto no subitem anterior, constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo os seguintes documentos:

- a) Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- b) Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO;
- c) Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;
- d) Para locador pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
- e) Para pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ;
- f) RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
- g) Contrato entre proprietário e administradora/imobiliária, se for o caso;
- h) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- i) Cópia de todos os projetos arquitetônicos e desenho do leiaute, com arquivos em arquivo REVIT e

CAD, bem como formato pdf, de todas as especialidades/disciplinas; ·

j) Toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas de água e de energia elétrica;

8.8. Sendo assim, a SEDUC/RO passará a ocupar o imóvel a partir do Recebimento Definitivo.

8.9. Os efeitos financeiros ocorrerão a partir do Recebimento Definitivo do imóvel.

8.10. Haverá carência de até 60 (sessenta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do Recebimento Definitivo do Imóvel.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

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

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

10.1.Do recebimento

10.1.1. O (s) imóvel será (ão) recebido (s) provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, pelo (s) fiscal (is) técnico, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e Arts. 22, X e 23, X do Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

10.1.3. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 22, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.4. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 23, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.5. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

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

10.1.6.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;

10.1.6.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a nota fiscal/recibo até que sejam sanadas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

10.1.6.3. A fiscalização não efetuará o ateste de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021)

10.1.6.4. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

10.1.7. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

10.1.8. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

10.1.8.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (art. 21, VIII, Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.8.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

10.1.8.3. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

10.1.8.4. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

10.1.8.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

10.1.9. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que for pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

10.1.10. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

10.1.11. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

10.2. Liquidação

10.2.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, em 2 (duas) vias, o setor competente deverá verificar se o documento apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: o prazo de validade, a data da emissão, os dados do contrato e do órgão contratante, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar, eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, o número do empenho e o número da Conta Bancária da CONTRATADA, para depósito do pagamento.

10.2.2. O valor do aluguel será mensal e deverá englobar os custos referentes a IPTU, taxas imobiliárias,

seguro predial e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

10.2.3. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

10.2.3.1. O prazo de validade;

10.2.3.2. A data da emissão;

10.2.3.3. Os dados do contrato e do órgão contratante;

10.2.3.4. O período respectivo de execução do contrato;

10.2.3.5. O valor a pagar; e

10.2.3.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.2.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, está ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

10.2.5. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

10.2.6. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF ou a sítios eletrônicos para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

10.2.7. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

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

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

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

10.3. Prazo de pagamento

10.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da nota fiscal, conforme art. 190, do Decreto Estadual n. 28.874/2024.

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

$$I = (TX/100)$$

365

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

Onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Cessão de crédito

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

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

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

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

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

desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração. (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 53, DE 8 DE JULHO DE 2020 e Anexos)

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

11. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO

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

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

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

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

11.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

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

11.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

11.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

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

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

11.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;

11.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio

de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

11.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo está, manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

12. DAS OBRIGAÇÕES - LOCATÁRIA/CONTRATANTE

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

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

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

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

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

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

12.4.2. Quando da devolução do imóvel/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.

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

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

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

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

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

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

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

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

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

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

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

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

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

13. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL E REGIME DE EXECUÇÃO

13.1. Forma de seleção

13.1.1. A depender da quantidade de imóvel (is) proposto (s) e classificado (s) em conformidade com o item 15.3. e demais subitens de TR, poderá ser contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, ou por intermédio de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, como prevê o item 18. deste Termo de Referência, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

13.2. Regime de Execução

13.2.1. O regime de execução por prestação de serviços sem investimentos, conforme Art. 8, I, IN SEGES/ME Nº 103/2022.

13.3. Critério de Classificação da Proposta

13.3.1. Os critérios técnicos abaixo relacionados visam classificar os imóveis que mais se adequam as necessidades desta SEDUC, dentre os qualificados caberá a SEDUC decidir, de forma totalmente discricionária, qual o edifício que melhor atende suas necessidades. Caberá à equipe de Engenharia e Arquitetura da SEDUC, conjuntamente com a Comissão designada para viabilizar a locação dos imóveis, enquadrar os edifícios nos critérios técnicos para determinação a pontuação de cada edificação.

13.3.2. A classificação das edificações não cria nenhuma obrigatoriedade da SEDUC em locar os edifícios, em qualquer momento a instituição poderá descontinuar o processo de locação. O fato de uma edificação acabar por ser qualificada em primeiro ou em segundo lugar não lhe dá o direito de ser escolhida, caberá aos gestores da SEDUC analisar as propostas de preços conjuntamente com as pontuações das edificações para decidir, com base nos princípios constitucionais, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades.

13.3.3. As pontuações para cada item de bem como os critérios de avaliação do imóvel, que deverá estar localizado na Zona Urbana do distrito de Extrema - RO/, seguindo as especificações que deverão ser

observadas para a locação de imóvel que atenda às necessidades e peculiaridades da **CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS DE EXTREMA/RO**, estão dispostas no quadro a seguir:

ITEM	CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.		
1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição
1.1	477,00 m²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 477,00 m ² . Entendendo-se como área privativa, a efetivamente utilizada operacionalmente pela SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext. Excluindo-se dos cálculos garagens escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios. (A referida pontuação aplica-se as edificações com tamanho a 477,00 m ²)
1.2	Entre 477,00 m ² e 475,00 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 477,00 m ² até o limite de 475,00m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 475,00 m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 475,00 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada na Zona Urbana do Distrito de Extrema	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, do Distrito de Extrema, minimizando as dificuldades de acesso da comunidade funcionário e comunidade.
3.0	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Tipo Prédio	10	Imóvel constituído por um ou mais pavimento, com um ou mais andares, desde que consecutivos, subdividido em diversos ambientes, com área total de no mínimo 477,00 m ² , conforme definido no Item 2, deste Termo de Referência.
4.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de Aferição
4.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, ligado e próximo às edificações, com acessibilidade plena.

4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, sem acessibilidade e afastado das edificações principais.
4.5	Edificação sem Estacionamento.	Desqualificado	Edificação sem estacionamento.
5.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc.)	Pontuação	Modo de Aferição
5.1	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício que atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
5.2	Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequações.	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.
5.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
6.0	Banheiros comuns	Pontuação	Modo de Aferição
6.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios, superior a 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	8	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios igual a 2 e/ou condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
6.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente com possibilidade de adequação.	4	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo de 2 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24, porém com possibilidade de adequações.
7.0	Combate à incêndio	Pontuação	Modo de Aferição

7.1	Compatível com NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, Decreto 21.4258/16, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
7.2	Edifício com possibilidade de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
7.3	Não compatível	Desqualificado	Edifício nunca foi vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.
8.0	Instalações lógica, telefonia e elétrica	Pontuação	Modo de Aferição
8.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho. Também conta com rede de lógica e telefonia já instalada e disponível para uso.
8.2	Rede elétrica adequada, rede de lógica e telefonia com necessidade de ajustes/inexistente.	6	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho, porém a rede de lógica e telefonia é muito precária ou inexistente.
8.3	Rede elétrica, telefonia e lógica insuficientes.	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.
9.0	Climatização	Pontuação	Modo de Aferição
9.1	A edificação tem pontos de climatização totalmente suficiente para atender às necessidades SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível para instalação dos condicionadores de ar
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext. , ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição
9.3	Edifício sem pontos de climatização	0	A edificação possui pré-disposição para climatização.

10.0	Pontuações extras	Pontuação	Modo de Aferição
10.1	Boa entrada de iluminação solar e boa ventilação	10	A edificação atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e possui boa ventilação, propiciando economicidade de energia elétrica, bem como privilegiando práticas de sustentabilidade.
10.2	Área para Copa/cozinha suficientes.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
10.3	Placas fotovoltaicas para geração alternativa de energia elétrica.	10	A edificação conta com sistema de geração de energia fotovoltaica para gerar mais que 50% da demanda aproximada da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
10.4	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atendem as necessidades da SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.
10.5	Sem iluminação e ventilação	Desqualificado	A edificação NÃO atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e não possui boa ventilação, que propicie economicidade de energia elétrica, bem como privilegie práticas de sustentabilidade.

13.3.4. As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no item anterior deste Termo de Referência.

13.3.5. As propostas serão classificadas até a 5ª. Colocação, sendo os correspondentes imóveis vistoriados por Comissão designada, para verificação das informações constantes na proposta, para os quais será gerado Relatório da visita.

13.3.6. A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (Item 8), menor prazo para eventuais ajustes/adequações estruturais e disponibilização e o menor preço proposto.

13.3.7. Após a apresentação do relatório de vistoria e pontuação dos imóveis selecionados, a Comissão se reunirá e decidirá, caso haja, qual imóvel melhor atende às necessidades desta SEDUC.

13.10. Considerando a pontuação que cada edificação atingiu e as particularidades do plano de melhorias/reformas necessárias, a SEDUC decidirá com base no critério de custo versus benefício, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades mediante preço adequado de mercado.

13.3.8.. Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo as razões da escolha do referido imóvel.

13.3.9. A SEDUC se reserva ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como, poderá optar por não locar nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

13.3.10. A critério da Contratante, poderão ser aceitos imóveis cujas propostas de adequações possam ser efetivadas no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da sua notificação, prorrogáveis a critério da administração, para melhor atender as necessidades da **SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.**, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

13.3.11. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da **SEDUC-CRE/CEEJANAF/Ext.** em conformidade com os apontamentos no Relatório emitido pela Comissão de

Avaliação, e, acordados entre as partes como condição para locação, no prazo de até 10(dez) dias.

13.3.12. A adaptação do edifício visa colocá-lo em conformidade com as especificações mínimas estabelecidas neste Termo de Referência, compreendendo pequenos reparos, adaptações e/ou correções. Os custos de adaptações correrão todos por conta da contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.

13.3.13. A CONTRATADA só fará jus ao recebimento de valores após as devidas adaptações e reformas serem aceitas pela área técnica da SEDUC-RO. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste, não será celebrado o contrato e ela estará sujeita a multa de até 01 (um) aluguel previstos em sua proposta de valores.

13.4. Exigências de habilitação

13.4.1. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):

I. Caso pessoa FÍSICA:

- a) Documento pessoal RG, CPF;
- b) Comprovante de Endereço atualizado;
- c) Número da Conta Bancária para Depósito
- d) Certidão de Nascimento/Casamento;
- e) Certidão da Dívida Ativa Municipal;
- f) Certidão Negativa de Débito Federal
- g) Certidão Negativa de Débito Estadual
- h) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
- i) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

II. Caso pessoa JURÍDICA:

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

III. Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

Pessoa Física e Jurídica:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- b) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda

Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta [nº 1.751, de 02/10/2014](#), do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

c) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Estadual, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

d) Certidão de Regularidade de Débitos com a Fazenda Municipal, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento;

e) No caso de pessoa jurídica: Certidão de Regularidade do FGTS, admitida comprovação também, por meio de “certidão positiva com efeito de negativo”, diante da existência de débito confesso, parcelado e em fase de adimplemento.

f) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

g) Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho – CNDT, relativa a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho (Art. 642-A da C.L.T.), podendo ser certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa.

h) O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123/2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

AS certidões acima elencadas, serão aceitas se apresentadas na forma “positiva com efeito negativo”.

13.4.2. Da proposta eleita serão exigidos ainda os seguintes documentos, que deverão ser entregues no prazo de 10 (dez) dias após solicitação formal desta SEDUC:

a) Certidão de Habite-se do imóvel.

b) Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo), conforme Lei 3.924, de 17 de outubro de 2016;

c) Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;

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

e) Certidão de viabilidade, conforme Lei nº 097, de 29 de dezembro de 1999, c/c Lei Complementar nº 138, de 28 de outubro de 2002;

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

g) Comprovante do domínio do bem pelo respectivo titular por meio da apresentação de Certidão de Ônus Reais atualizada ou Certidão DE Inteiro Teor (§ 1º, art. 171, Decreto Estadual nº 28.874/2024), admitindo-se a apresentação de outros documentos idôneos a comprovar sua legitimidade para figurar como locador Certidão de inteiro teor

13.4.2.1. Para os documentos listados no presente item (13.4.2.), serão aceitos os protocolos solicitação junto aos órgãos competentes. Neste caso, o contratado deverá trazer o documento original no prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogáveis à critério desta SEDUC.

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

13.4.2.3. Para fins de participação, os proponentes estarão sujeitos, ainda, as seguintes consultas:

I. Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;

II. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

III. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;

IV. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)

V. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA);

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

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

13.4.2.3.2. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no respectivo Relatório.

13.4.2.3.3. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

13.4.2.3.4. O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

13.4.2.3.5. Não poderão ser contratadas as empresas que:

a) Empresa declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública (Federal, Estadual e Municipal) direta e indireta, durante o prazo de sanção;

b) Empresa impedida de licitar e contratar com o Estado de Rondônia, durante o prazo da sanção;

c) Empresário proibido de contratar com o Poder público, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa), durante o prazo de sanção; e,

d) Empresário proibido de contratar com a Administração Pública, em razão do disposto no art. 72, parágrafo 8º, inciso V, da Lei nº 9.605/98 (Lei de Crimes ambientais), durante o prazo de sanção.

14. DO LEIAUTE

14.1. Na fase de habilitação da proposta, para fins de verificação da adequação do imóvel, o interessado deverá disponibilizar estudos dos layouts (test fit), para aprovação da SEDUC-RO.

14.1.1. Para elaboração do test fit, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si. Deverá, ainda, ser respeitada, preferencialmente, a independência da unidade administrativa e os ambientes comuns. O interessado deve se atentar para a norma NBR 9050:2015 no que diz respeito a circulação interna sobre corredores de uso comum.

14.1.2. Os layouts dos diversos pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados em PDF.

14.1.3. Para a análise do leiaute serão ainda considerados:

a) **Avaliação Estrutural** (segurança, spda, lajes, pilares, acessibilidade interna e externa, parede, deformações, espaços, adequação e circulação de ocupantes, cobertura, forro, esquadrias, janelas, portas, fechaduras...)

b) **Rede elétrica** (tomadas, interruptores, bocais, caixa de distribuição, disjuntores, lâmpadas, cabeamento, carga, distribuição de carga, distribuição de tensão...)

c) **Rede Hidráulica** (torneiras; registros; vazamentos; infiltrações; rachaduras; pias; vasos sanitários; sifões; descargas; mangotes);

d) **Rede lógica** (cabeamento, terminais, acessos

e) **Revestimento Cerâmico** (trincas, rachaduras, manchas; mofo

f) **Pintura** (Planicidade das paredes, sombras, manchas)

g) **Contra Piso** (foco; desnivelado; rachado); e,

h) **Rede de Esgoto** (caixas de gordura, tubulação, entupimentos, vazamentos)

14.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si.

14.3. Salienta-se que mais de uma avaliação ou estudo, poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

14.4. A SEDUC-RO, fará contato com os proponentes que atenderem aos requisitos deste Edital, para agendamento de vistoria e, caso a proposta contemple a realização de adaptações pelo locador, para negociação quanto ao leiaute e demais ajustes necessários.

14.5. Observar os requisitos constantes do § 2º, art. 16, da IN 103/2022, no que couber.

15. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

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

15.2. A definição do custo estimado do valor da contratação, de que trata o subitem anterior, será precedida de avaliação técnica da Secretaria de Estado do Patrimônio e da Regularização Fundiária - SEPAT ou Coordenadoria de Obras da SEDUC-COINFRA, atestando o valor de mercado

16. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

16.1. O presente Chamamento Público não importa necessariamente em contratação, podendo a SEDUC optar pela realização de outros procedimentos para consecução do interesse público;

16.2. Após a prospecção do mercado imobiliário, caso apenas um imóvel, satisfaça as condições estabelecidas neste Termo de Referência, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, desde que atendam aos requisitos previstos no art. 74, inciso V, §5º, nos moldes do Capítulo da Lei nº 14.133/2021;

16.3. Em havendo mais de um imóvel, em condições de atender as necessidades da SEDUC-RO e não estando presentes os requisitos previstos na Lei anteposta, far-se-á uma licitação, nos moldes do art. 18, LLCP;

16.4. Em não havendo sido apresentada nenhuma proposta, no prazo fixado pelo Edital, o (a) Sr (a). Secretário (a) de Estado da Educação, alegando a necessidade urgente da locação, poderá determinar a realização de diligência pela própria SEDUC, objetivando a localização de um imóvel na região, que satisfaça as necessidades da Administração Pública.

16.5. As obrigações a serem pactuadas entre as partes serão formalizadas pôr termo de contrato, o qual deverá observar os dispositivos da Lei 8.245/91, Lei 14.133/2021, e Decreto nº 28.874/2024, supletivamente.

17. DO REAJUSTE

17.1. Os preços inicialmente contratados serão fixos e irrevogáveis no prazo de 1 (um) ano, sendo majorado por meio da seguinte condição:

17.1.1. Contado da assinatura do contrato, conforme disposto no inciso II, § 2º, do art. 172 do Decreto Estadual n. 28.874/2024, caso o Termo de Contrato tenha como fundamento o art. 74, V, da Lei 14.133/2021, oriundo de inexigibilidade.

17.1.2. Em contrato como eixo, o § 7º, art. 25 e § 3º art. 92, da Lei n. 14.133/2021, decorrente de certame licitatório, o reajuste de preços será consignado com data-base vinculada à data do orçamento estimado.

17.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a

doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IFP-M, medido mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, e devidamente apurado por laudo técnico prévio à concessão do reajustamento, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, considerando uma das hipóteses, aplicável ao contrato, contida no item anterior, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes, com base no § 2º, Incisos I, II, III e IV, art. 172, do Decreto Estadual 28.874/2024.

17.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

17.4. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

17.5. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

17.6. O contratante decidirá sobre o pedido de repactuação de preços em até 60 (sessenta) dias, contado da data do fornecimento, pelo contratado, da documentação comprobatória da variação dos custos a serem repactuados. (art. 162 do Decreto Estadual nº 28.874/2024).

18. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

18.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução conforme as normativas estabelecidas no Inciso VIII do § 1.º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VII do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

18.2. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar 76 (0048462416), refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

19. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

19.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma do art. 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir do Recebimento Definitivo, do imóvel, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

19.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado por até 10 anos ou enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes, na forma do art. 146, § 2º e art 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024, e mediante Termo Aditivo.

19.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo, nos termos dos art. 172, incisos I e II; e, art. 174, incisos I, II e III, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

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

19.6. Findo o prazo máximo contratual, caso a Administração pretenda continuar no imóvel, fica facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, nos termos dos §§ 1º e 2º, art. 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.7. No caso de prorrogação todos os documentos deverão ser atualizados, nos termos do art. 174, caput, do Decreto nº 28.874/2024.

19.8. O contrato de locação poderá ser encerrado ao término do prazo exarado no instrumento de contrato ou por rescisão, na forma estabelecida pelo art. 175, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.9. A contratação terá eficácia, a contar da assinatura do contrato, com fulcro no artigo 94, Inciso I ou II da lei de licitações 14.133/2021.

19.10. O contrato será executado de acordo com os prazos consignados no Termo de Referência.

20. ANEXOS

20.1. Anexo I – Minuta de Contrato

20.2 Anexo II - Modelo de Proposta

Elaborado por: ANTONIO TABOSA NETO

Aprovado por: ADRIANA MARQUES RAMOS

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



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



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



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

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

SEI nº 0061180345