

Localização de imóvel, não residencial para funcionamento da Coordenadoria Regional de Educação - CRE, Jarú, localizada no município de Jarú - Rondônia, especificações mínimas: 615,70 m², contendo as descrições abaixo:								
ITEM	CÓDIGO (CATMAT / CATSER)	SUBITEM	AMBIENTES	QTD	m²	TOTAL m²	UNIDADE	TOTAL
1	4316	1	Sala (Recepção)	1	42	42	Mês	
		2	Sala para o setor SIE	1	24	24		
		3	Sala setor de Recursos Humanos	1	54	54		
		4	Sala para arquivo do RH	1	8	8		
		5	Sala para o setor de Orientação Educacional SOE	1	30	30		
		6	Sala para o setor pedagógico	1	33,25	33,25		
		7	Sala para o setor de Administrativo e Financeiro	1	35	35		
		8	Sala para o Laboratório de Informática (para no mínimo 20 computadores com bancadas)	1	31,5	31,5		
		9	Sala de apoio ao laboratório de informática	1	36	36		
		10	Sala para o setor de Prestação de Contas	1	36	36		
		11	Sala para Gabinete da Coordenadora	1	20	20		
		12	Recepção 2	1	21	21		
		13	Sala para o setor Indígena	1	20	20		
		14	Sala para o arquivo geral	1	49	49		
		15	Cozinha	1	42	42		
		16	Sala de reuniões	1	64	64		
		17	Banheiros masculino para servidores e público em geral	2	3,3	6,6		
		18	Banheiro feminino para servidores e público em geral	2	3,3	6,6		
		19	Almoxarifado (material de expediente)	1	8,75	8,75		
		20	Almoxarifado (material Indígena)	1	12	12		
		21	Garagem	1	36	36		
ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA EM m²:						615,70		
O imóvel deverá ser construído em alvenaria, estruturado com salas, cozinha, almoxarifados mat. Expediente, higiene e limpeza e área indígena, localizado na zona urbana do município de Jarú-RO, circundado por muro ou outro tipo de anteparo, possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento por turno, o imóvel deverá estar em bom estado de conservação, com salas arejadas e com boa circulação de ar, conforme Resolução nº. 1.206/16-CEE/RO, de 19 de outubro de 2016. Estar localizado, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular); Local não sujeito a alagamento Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação; Sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme Estudo de cores – SEDUC-RO; Conter Projeto de Prevenção Contra Incêndio e Pânico, de acordo com a Lei nº 3.924/2016 e Decreto nº 21425/2016, com instalação dos equipamentos de combate ao fogo e prevenção a incêndio; Estar em conformidade com a norma ABNT NBR 9050 vigente, no que se refere às instalações sanitárias, para atender às pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida; Dispor de rede lógica estruturada, com capacidade para atender toda a demanda de computadores, impressoras e outros dispositivos que necessitam de conexão à rede; Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros; Possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer; Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo.								

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. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação de locação pretendida obedecerá ao disposto na Lei nº 14.133/2021, de 01/04/2021, que normativa licitações e contratos da Administração Pública, o Decreto Estadual 28.874/2024, Regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia, com fundamento na Lei Federal, orientações da Advocacia-Geral da União, disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18/12/1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

3.2. A Secretaria de Estado da Educação - RO, optou pelo Chamamento Público como forma de dar transparência ao processo de seleção de imóveis e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam as necessidades e pré-requisitos descritos no Termo de Referência.

3.2.1. O Chamamento Público permite o acesso de todas as empresas aptas e interessadas a participarem do certame, por meio do envio de propostas.

3.3. O Chamamento Público, tem por objetivo a locação de imóvel, sediar a Coordenadoria Regional de Educação de Jaru - CREJAR, a qual atenderá a demanda de administrativa, conforme memorando nº 5 (0045194220) e Levantamento de Necessidade 1 (0045300060) , acostado no Proc.0029.002707/2024-18, relacionado nos autos (0045300060)

3.4. A fundamentação legal está descrita na Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 6º, alínea “b”, do inciso XXIII, e a necessidade encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

3.5. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme consta da Informação 224 (0047599656).

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 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos Técnicos

5.1. A descrição detalhada dos requisitos técnicos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

Sustentabilidade

5.2. Os critérios e práticas de sustentabilidade encontram-se dispostos em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777), apêndice deste Termo de Referência.

Requisitos Gerais

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

5.3.1. 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;

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

5.3.3. 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

5.3.4. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade de terreno para a ADAPTAÇÃO, com as metragens constantes no Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777) e demais peças técnicas, apêndices e anexos deste Termo de Referência.

5.3.5. 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.

5.3.6. O interessado/locador deverá comprovar ser o titular do imóvel na data de assinatura do termo de compromisso.

Prazos

5.4. Da definição:

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;

Subcontratação

5.5. É admitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

5.5.1. Na execução do contrato e sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, o contratado/locador poderá subcontratar a execução da obra e manutenção do imóvel/das instalações, com expressa autorização da contratante/locatária;

5.5.2. A subcontratação não exclui a responsabilidade do contratado/locador perante a Administração Pública quanto à qualidade técnica da obra ou do serviço prestado, sendo que o contratado/locador deverá apresentar à SEDUC/RO documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do presente processo;

5.5.2.1. A subcontratação depende de autorização prévia do contratante, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

5.5.2.2. O contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, conforme o caso.

5.5.3. Durante o período da subcontratação, o (s) subcontratado (s) deverá (ão) manter vigentes as condições iniciais de regularidade fiscal exigidas neste Termo de Referência e demais peças da presente contratação;

5.5.4. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau. (Art. 122, § 3º da Lei 14.133, de 2021);

5.5.5. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:

5.5.5.1. Serviços de locação de imóvel;

5.5.6. Poderão ser subcontratadas as seguintes parcelas do objeto:

5.5.6.1. Projetos específicos, tais como: projeto de prevenção e combate a incêndio, projeto de elevadores, projeto elétrico de subestação e geradores (se for o caso) e projeto de rede lógica e estabilizada;

5.5.6.2. Serviços de execução de obra;

5.5.6.3. Serviços de manutenção predial.

Garantia da contratação

5.6. Não será exigida garantia de execução da contratação para este objeto.

Localização Geográfica

5.7. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, conforme está consignado no Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777) do município de Jaru - RO.

Vistoria prévia do imóvel ou terreno pela SEDUC/RO

5.8. 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.

Da Participação de Consórcio

5.9. Não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio, em razão da baixa complexidade do objeto a ser adquirido, considerando que as empresas que atuam no mercado têm condições de fornecer os bens de forma independente.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

6.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.1.1. 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;

6.1.1.1. 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.

6.1.2. Prazo de carência de até 45 (quarenta e cinco) dias, quando se tratar de imóvel construído a ser adaptado;

6.1.2.1. 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 Jaru/RO;
- Licença de Operação junto ao Meio Ambiente;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

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

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

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

6.2.1. Imóvel adaptado de área útil mínima construída de 615,70m² (seiscentos e quinze metros, e setenta centímetros quadrados), englobando salas técnico administrativas, pedagógicas (incluindo laboratórios), cozinha, banheiros femininos e masculinos, para funcionários e usuários, compartimentos para depósitos, cômodos técnico, entre outros. Excluindo-se dos cálculos, beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios.

6.2.2. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, do município de Jaru – 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.

Preposto

7.6. 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.

7.7. 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.

Fiscalização

7.8. 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).

Fiscalização Técnica

7.9. O fiscal técnico, fiscalizará a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato para ratificação (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VI).

7.10. Anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VI).

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

7.12. 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, Inciso IV).

7.13. 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, Inciso V).

7.14. Comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso VII).

7.15. Prestará apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, Inciso I).

7.16. Verificará se estão sendo atendidas as especificações contidas nos planos, projetos, planilhas, memoriais descritivos, especificações técnicas, projeto básico, termo de referência, assim como os prazos de execução e de conclusão, devendo solicitar ao preposto da contratada a correção de imperfeições detectadas;

Gestor do Contrato

7.17. Instruirá o processo com os documentos necessários às alterações contratuais, inclusive controlando os limites aplicáveis, e encaminhá-lo à autoridade superior para decisão (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso I).

7.18. Encaminhará o requerimento de prorrogação do prazo de execução do objeto ou da vigência do contrato à autoridade competente, instruindo o processo com manifestação conclusiva e dados que comprovem o impedimento do cumprimento do prazo pela contratada (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso II).

7.19. 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, Inciso III).

7.20. Proverá o fiscal do contrato das informações e dos meios necessários ao exercício das atividades de fiscalização e supervisionar as atividades relacionadas ao adimplemento do objeto contratado (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso IV).

7.21. Comunicará à autoridade competente as irregularidades cometidas pela contratada, sugerindo, quando for o caso, a imposição de sanções contratuais e/ou administrativas, conforme previsão contida no edital e/ou instrumento contratual ou na legislação de regência (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso V).

7.22. Elaborará 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, Inciso XIV).

7.23. Receberá as notas fiscais atestadas pelo (s) fiscal (is) do contrato e encaminhá-las para o setor responsável pelo pagamento, após conferência dos respectivos documentos (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, Inciso IX).

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 58 (0047109777) 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 por ventura 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:

- Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Jarú/RO;

- Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;
- Para locador pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
- Para pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ;
- RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
- Contrato entre proprietário e administradora/imobiliária, se for o caso;
- Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 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;
- 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 224 SEDUC-GEO (0047599656)

Função Programática	Natureza da Despesa	Fonte
12.122.1015.2087 - Assegurar a manutenção administrativa da unidade	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis	1.500.0.01001 Recursos não vincu de impostos (Ensin

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Do recebimento

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

10.1.1. A Nota Fiscal ou Documento equivalente acordado com Gestor/Fiscal de Contratos, deverá ser emitida em nome da SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, CNPJ: 04.564.530/0001-13 – Endereço: Rua Padre Chiquinho, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Guaporé, Reto 01.

10.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo, nos termos dos art. 23 e 24, do Decreto Estadual nº 28.874/2021.

10.3. 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.

10.4. 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. 23, X, Decreto Estadual nº 28.874/2024).

10.5. 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. 24, VII, Decreto Estadual nº 28.874/2024).

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

10.7. 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.

10.7.1. 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;

10.7.2. 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.

10.7.3. 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)

10.7.4. 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.

10.8. 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.

10.9. 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:

10.9.1. 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;

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

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

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

10.10. 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 pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

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

10.12. 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.

Liquidação

10.13. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 (trinta) dias para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

10.13.1. 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.

10.14. 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:

10.14.1. o prazo de validade;

10.14.2. a data da emissão;

10.14.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

10.14.4. o período respectivo de execução do contrato;

10.14.5. o valor a pagar; e

10.14.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.15. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta 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;

10.16. 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.

10.17. 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).

10.18. 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.

10.19. 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.

10.20. 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.

10.21. 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.

Prazo de pagamento

10.22. O pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias, contados a partir da apresentação formal da respectiva documentação, respeitada a ordem cronológica das exigibilidades e depois da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

10.23. 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.

10.24. 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.

10.25. 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.

10.25.1. 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.

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

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

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

10.29. 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.

Cessão de crédito

10.30. 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.

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

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

10.32. 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.

10.33. 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)

10.34. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado (0047961157).

11. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO E LOCATÁRIA/CONTRATANTE

11.1. As obrigações das partes encontram-se pormenorizadas no item 4, disposto na minuta do termo de Contrato.

12. FORMA, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL, REGIME DE EXECUÇÃO E HABILITAÇÃO.

Forma de seleção

12.1. O fornecedor a depender da quantidade de imóveis selecionados, poderá ser contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, ou por intermédio de procedimento de Chamamento Público, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR PREÇO**.

Regime de Execução

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

Critério de Classificação da Proposta

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação do imóvel, que "...deverá estar localizado na Zona Urbana do município de Jarú/, seguindo as especificações que deverão ser observadas para a locação de imóvel que atenda às necessidades e peculiaridades dessa SEDUC-CRE/JARU", 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	615,70 m²	10	A área privativa construída da edificação mínima de 615,70 m². Entendendo-se como área privativa efetivamente utilizada operacionalmente pela SEDUC-CRE/JARU. Excluindo-se dos cálculos garagens escadarias e caixas e halls de elevadores, beirais e telhados que avancem além das perimetrais dos edifícios. (A referida pontuação aplica-se as edificações com tamanho a 615,70 m²)
1.2	Entre 600 m² e 610,00 m²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 580 m² até o limite de 610m². Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 600 m²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 600 m², serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-CRE/JARU.
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada na REGIÃO URBANA Do Município de JARU	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, inserido nos limites geográficos da Região URBANA, do município de JARU-RO, minimizando as dificuldades de acesso, controle, acesso e fomento administrativo.
3.0	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Tipo Prédio	10	Imóvel constituído por um ou mais pavimentos, com um ou mais andares, desde que consecutivamente subdividido em diversos ambientes, com área total de no mínimo 615,70 m², conforme definido no Edital.

			Item 2.2, 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 a 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, porém 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 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, De acordo com o 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 adequar-se 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/JARU.	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com capacidade 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 capacidade 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	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível para instalação dos condicionadores de ar

	suficiente para atender às necessidades SEDUC-CRE/JARU.		
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades SEDUC-CRE/JARU.	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC-CRE/JARU 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 possui boa ventilação, propiciando economicidade de energia elétrica, bem como privilegia 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/JARU.
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% demanda aproximada da SEDUC-CRE/JARU.
10.4	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atender necessidades da SEDUC-CRE/JARU.
10.5	Sem iluminação e ventilação	Desqualificado	A edificação NÃO atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215 e não possui boa ventilação, que propicie economicidade de energia elétrica, bem como privilegia práticas de sustentabilidade.

12.6. 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.

12.7. 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.

12.8. 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.

12.9. 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.

12.10. 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.

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

12.12. 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.

12.13. 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/JARU, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

12.14. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da SEDUC-CRE/JARU, 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.

12.15. 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.

12.16. 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.

Exigências de habilitação

12.17. 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) RG;
- b) CPF;
- c) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.
- e) Comprovante de endereço atualizado.

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”.

12.17.1. 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 nº. 858 de 08 de setembro de 1.999;
- 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) Certidão de inteiro teor

12.17.1.1. Para os documentos listados no presente item (**12.17.3.**), 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.

12.17.2. 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.

12.17.3. 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.

12.17.3.1. 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.

12.17.3.2. 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.

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

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

12.17.3.5. 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) Empregado 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.

13. DO LEIAUTE

13.1. 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.

13.1.1. 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.

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

13.1.3. Para a análise do leiaute serão ainda considerados:

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

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

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

- **Rede Lógica** (cabeamento, terminais, acessos)

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

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

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

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

13.3. 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.

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

13.5. Caso apenas um imóvel, satisfaça as condições estabelecidas no Edital de Chamamento Público, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com base, no art. 74, inciso V, §5º, nos moldes do Capítulo da Lei nº 14.133/2021; existindo 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.

13.6. 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. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. O custo estimado da contratação será conhecido e tornado público imediatamente após o julgamento das propostas, conforme sugere o Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777).

14.2. 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.

15. DO REAJUSTE

15.1. 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, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado, 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.

15.2. 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.

15.3. 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.

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

16. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

16.1. 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 dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

16.2. O Termo de contrato, na Cláusula Oitava, oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

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

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

17. ANEXOS

17.1. Anexo I – Minuta de Contrato (0049663024)

17.2 Anexo II - SAMS (0047961172)

17.3. Anexo III - Modelo De Proposta (0048172149)

17.4. Anexo IV - Termo do Vistoria (0048187198)

17.5. Anexo V - Termo de Acordo (0048187302)

17.6. Anexo VI- Nota Técnica 21 - Análise de Risco (0047536085)

17.7. Anexo VII - Estudo Técnico Preliminar 58 (0047109777)

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 12/06/2024, às 14:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Marques Ramos, Coordenador(a)**, em 12/06/2024, às 14:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia da Silva Silvino Pacini, Secretário(a)**, em 12/06/2024, às 17:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0049662947** e o código CRC **D1076D34**.