



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

TERMO DE REFERÊNCIA

Nº 35/2024-GEA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

Unidade Requisitante: Gerência de Apoio Administrativo/Arquivo - SEDUC-GAA /SEDUC-ARQ

Unidade Solicitante: Gerência de Planejamento de Contratações De Serviços/SEDUC-GPCS

Processo Administrativo: 0029.025962/2023-58

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário para aquisição de imóvel comercial para instalação e funcionamento do Núcleo de Arquivo da Seduc, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	CATMAT	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
		Imóvel comercial, localizado na área urbana de Porto Velho/RO, contemplando no mínimo: Área Construída de aproximadamente 761,60m ² , contendo: 1 – Sala para recepcionar os processos físicos, medindo no mínimo 30m ² 1 – Sala para Copa, medindo mínimo 25m ² 1 – Sala para instalação dos arquivos deslizantes, medindo mínimo 700m ² 1 - Local para carga e descarga de veículos (Pequeno a grande porte) 1 - Banheiros Feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada, medindo mínimo 3,3m ² ;		

1	109240	1 - Banheiros Masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada, medindo mínimo 3,3m²; <u>Outros requisitos:</u> - ser construído em alvenaria; - Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas e local servido por transporte público regular); - Seja circundado por muro ou outro tipo de anteparo; - Estar em bom estado de conservação, oferecendo boa ventilação; - Preferencialmente sem necessidade de reparos e com pintura nova, conforme Estudo de cores - Seduc; - 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 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 abastecimento de água; - Possuir reservatório de água com capacidade mínima de 10.000 litros; - Possuir rede elétrica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras, geladeira, freezer e demais equipamentos utilizados em uma unidade; - Possuir área ao ar livre e área coberta para circulação, compatível com a capacidade de atendimento, - Apresente excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações hidro sanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos;	Unid	01
---	--------	---	------	----

		- Possua ou disponha de viabilidade para sistema de climatização; - Esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos; bem como, das despesas de água/esgoto, energia elétrica, iluminação pública, taxas, contribuições e impostos que incidiram ou venham a incidir sobre o imóvel até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.		
--	--	---	--	--

(Fonte: 0046832392)

1.2. Natureza do Serviço:

1.2.1. O bem, objeto desta contratação é caracterizado como comum, nos termos do art. 6º, XIII da Lei nº 14.133/21, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392).

1.2.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme, art. 181, do Decreto Estadual nº 28.874, de 25/01/2024.

1.2.3. O prazo de vigência do contrato será de até 12(doze) meses, contados da data de assinatura do contrato ou documento equivalente, na forma dos art. 105 e 106 da Lei nº. 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação, objeto pretendido, encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, de 01/04/2021, que normativa licitações e contratos da Administração Pública, bem como, o Decreto Estadual 28.874/2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia.

2.2. Os quantitativos encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392) e na Documento de Formalização de Demanda - DFD 33 (SEI nº 0045291788), apêndice deste Termo de Referência.

2.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual (2024), conforme consta das informações básicas deste termo de referência.

2.4. 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 às necessidades e pré-requisitos descritos no Termo de Referência, uma vez que este permite o acesso de todas as empresas aptas e interessadas a participarem do certame, por meio do envio de propostas.

2.5. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, disponível em: https://rondonia.ro.gov.br/wp-content/uploads/2024/03/PLANO-DE-CONTRATACOES-ANUAL_SEDUC-2024.pdf

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Conforme disposto no Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392), a solução proposta é a realização de chamamento público com ampla divulgação para prospecção de imóvel que atenda a todos os requisitos já elencados no presente estudo, e que esteja conforme a legislação pertinente, e que possa sediar a instalação do Núcleo de Arquivo da Seduc, vinculado à Gerência de Apoio Administrativo - GAA. Essa solução visa possibilitar a concorrência entre os potenciais ofertantes, já que a licitação imediata é inviável devido às características e localização que o imóvel deve

possuir. Sendo assim, o chamamento público, alternativamente, realizaremos buscas junto às imobiliárias ou sites especializados para a localização de imóveis que possam nos atender. Essa abordagem não apenas se destaca como uma metodologia eficaz para a aquisição de imóveis, mas também como um instrumento que fortalece os valores fundamentais da administração pública, promovendo uma gestão transparente e responsável segundo os princípios democráticos e legais. Além disso, o Chamamento Público é crucial para garantir um processo transparente, competitivo e legalmente válido, assegurando a seleção da melhor solução tanto para o órgão quanto para a comunidade que será beneficiada pelos serviços oferecidos. Sua utilização vai além da escolha do imóvel, refletindo a responsabilidade da administração na gestão dos recursos públicos, fundamentada em critérios previamente estabelecidos e divulgados, e alinhando-se aos princípios éticos e legais que regem a administração pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Da Descrição

4.1.1. Além de outros requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392), destacamos que o imóvel deverá “...contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada, e todas as informações “Especificações técnica essenciais do imóvel”. Assim, segue abaixo breve demonstrativo com as necessidades estruturais do imóvel, visando garantir a preservação do acervo da Seduc e atender as necessidades do Núcleo de Arquivo, cujo objetivo é o acesso às informações em tempo hábil, por meio de local com condições adequadas para o armazenamento de documentos, assim como o processamento técnico (catalogação, digitalização, higienização, dentre outras atividades) realizado por servidores, visando garantir a preservação do acervo da Seduc.

Observar as normas NBR 9050 que trata da acessibilidade aos banheiros, no que se refere à instalação de barras, sanitários e toalheiros de forma a serem acessíveis, deve conter para o pleno funcionamento, bem como, é necessário encontrar uma solução que possa atender aos seguintes requisitos mínimos:

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	ÁREA MINÍMA (M²)
1	Sala para recepcionar os processos físicos	1	30m²
2	Copa	1	25m²
3	Espaço físico para instalação dos arquivos deslizantes	1	700m²
4	Local para carga e descarga de veículos	1	
5	Banheiros Feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada	1	3,3m²
6	Banheiros Masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada	1	3,3m²
Total			761,60

4.2. Sustentabilidade

4.2.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os critérios de sustentabilidade ambiental, conforme disposições constantes no Art. 6º do Decreto Estadual nº. 21.264/2016.

4.3. Do declínio da apresentação da amostra

4.3.1. Para a contratação do presente objeto, **não** se aplica a exigência de AMOSTRA, em razão de sua natureza, sendo a compatibilidade do objeto verificada por ocasião de vistoria e a consequente emissão de laudo técnico.

4.4. Subcontratação

4.4.1. É vedada a subcontratação, cessão e/ou transferência total ou parcial do objeto contratual, por se tratar de bem imóvel cujo contrato se refere a transferência de propriedade.

4.5. Garantia da Contratação

4.5.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, em razão da natureza do objeto.

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

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

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de entrega

5.1.1. O prazo estabelecido para desocupação e entrega definitiva do imóvel, objeto da negociação, será de 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do contrato de compra e venda entre as partes ou outro documento equivalente, em remessa única.

5.1.2. Todo negócio deverá ser concluído num prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias úteis, prorrogáveis por igual período desde que devidamente justificado e aceito pela Secretaria de Estado da Educação - SEDUC/RO.

5.1.4. O prazo de entrega somente poderá ser prorrogado mediante o cumprimento, pela Contratada, dos seguintes requisitos cumulativos:

- a) Solicitação de prorrogação protocolada dentro do prazo de entrega dos materiais/bens;
- b) Comprovação documental da ocorrência de motivo imprevisível (caso fortuito, força maior ou fato do príncipe), ocorrido depois da apresentação de sua proposta, que tenha correlação direta de causa e efeito sobre a necessidade do atraso.

5.1.5. Não se admitirá prorrogação se:

- a) O atraso ocorrer por culpa da contratada;
- b) Se não cumprir os requisitos do item 5.1.4.; ou
- c) Houver interesse público devidamente justificado nos autos que demonstre ser a escolha mais vantajosa para a administração.

5.1.6. Ocorrendo recusa ou atraso na entrega total ou parcial do bem, o responsável pela fiscalização do contrato se obriga por força do Art. 4º da Lei Estadual nº. 2.414/11, a produzir parecer técnico e o encaminhará ao ordenador de despesas para instauração de procedimento administrativo, instrução dos autos para fins de penalização da contratada e inserção no “*Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual*”.

5.1.7. Qualquer solicitação por parte da Contratada deverá ser dirigida ou entregue na Secretaria de Estado da Educação, situada na Rua Padre Chiquinho s/n, Bairro Pedrinhas, palácio Rio Madeira, Edifício Reto 1, CEP: 76.801-468 – Porto Velho/RO, aos cuidados da Secretaria Executiva, de segunda à sexta-feira, no horário das 7h30min às 13h30min.

5.1.8. O bem deverá ser entregue, conforme ordem de fornecimento ou documento

equivalente, mediante assinatura de termo contratual e/ou transferência de posse.

5.1.9. O bem ofertado deverá atender subsidiariamente à Lei Estadual N° 5.092/2021 e Lei Federal nº 14.382/22, sendo ainda facultada a realização de *due diligence*.

5.2. Localização Geográfica

5.2.1. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana, conforme está consignado no Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392).

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A Administração convocará regularmente o interessado para aceitar ou retirar o instrumento equivalente, para no local indicado, firmar o instrumento de Contrato, no prazo de 05 até (cinco) dias úteis, contado da data da ciência ao chamamento, nas condições estabelecidas no respectivo Termo de Referência, Instrumento Convocatório e anexo sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 90, da Lei n.º 14.133/2021.

6.1.1. 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.

6.1.2. Será facultado à Administração, quando o convocado não assinar o termo de contrato ou não aceitar ou não retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato nas condições propostas pelo licitante vencedor.

6.1.3. Decorrido o prazo de validade da proposta indicado no edital sem convocação para a contratação, ficarão os licitantes liberados dos compromissos assumidos.

6.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas do Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, da Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente pela Lei nº 14.382/22 e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.3. 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.

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

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial que tratará, no que couber, da 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, da transferência de posse e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.6. No decorrer da execução deverão ser observadas, quando necessário, a adoção de medidas preventivas e/ou mitigadoras, sugeridas no Mapa de Risco 47 (SEI nº 0049741739).

6.6. Fiscalização

6.6.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos conforme Portaria nº 778 de 16 de janeiro de 2024, nos termos do art. 19, § 2º e art. 21, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

6.7. Fiscalização Técnica

6.7.1. O fiscal técnico do contrato 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. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 2º, VII);

6.7.2. O fiscal técnico do contrato 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. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º).

6.7.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 23, III);

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

6.7.5. 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. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 23, V);

6.7.6. O fiscal técnico do contrato 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 nº 28.874, de 2024, art. 23, VII).

6.8. Fiscalização Administrativa

6.8.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário. (Art. 24, I e II, do Decreto nº 28.874, de 2024).

6.8.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.9. Gestor do Contrato

6.9.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 20, XIV).

6.9.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 20, V).

6.9.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 20, IX).

6.9.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 20, XIV).

6.9.5. 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 nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 28.874, de 2024, art. 21, XV).

6.9.6. 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.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Recebimento

7.1.1. O recebimento do bem se dará da seguinte forma:

a) Provisoriamente no prazo de até 10 (dez) dias úteis, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, mediante termo de recebimento provisório.

b) Definitivamente no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, após a verificação da conformidade do objeto e a consequente aceitação mediante termo circunstanciado.

7.1.2. O recebimento provisório NÃO liquida a despesa e NÃO se presta para autorizar o pagamento do bem.

7.1.3. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil do CONTRATADO em face da eventual existência de vícios redibitórios.

7.1.4. O imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência e seus anexos, ser entregue livre de quaisquer ônus e totalmente desembaraçado.

7.1.5. O objeto será rejeitado, no todo ou em parte, quando por ocasião de vistoria realizada no prazo de recebimento provisório, o imóvel se mostrar em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta comercial, devendo ser reparado, corrigido, reconstruído no prazo formalmente acordado entre as partes, a contar da notificação da Contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades, podendo, caso haja concordância expressa da unidade requisitante, este prazo ser estendido até o limite inicialmente estabelecido no **item 7.1**. Nesse caso, será suspenso o prazo de recebimento definitivo, até que seja sanada a situação.

7.1.6. Se a Contratada realizar a substituição, adequação e/ou reparos necessários dentro do prazo estipulado, adequando o objeto aos termos pactuados, será recebido provisoriamente e, após constatar a conformidade em face dos termos pactuados, em definitivo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, pela comissão designada.

7.1.7. Caso se verifique que não se mostra possível a adequação do objeto deste Termo de Referência ou que, mesmo depois de concedido prazo para reparações, não foi alcançado o resultado esperado, será cabível a rescisão unilateral do Contrato, com base no que dispõe o art. 104, II e art. 138 da Lei Federal n. 14.133/2021, bem como a aplicação de penalidades, conforme o disposto no art. 87 da referida Lei, com abertura de processo administrativo em que se garantirá o contraditório e a ampla defesa.

7.1.8. O pagamento só poderá ser efetuado após a plena contratação da compra do imóvel e a certificação do comprovante pela Comissão de Fiscalização e Avaliação da aquisição do imóvel.

7.1.9. Se os pagamentos forem efetuados por intermédio de administradora de imóveis, esta deverá fornecer à unidade pagadora o nome da pessoa jurídica beneficiária e o

respectivo número de inscrição no CNPJ.

7.2. Liquidação

7.2.1. 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. 191, do Decreto N° 28.874/2022.

7.2.2. O valor ajustado do imóvel deverá englobar os custos referentes às obrigações já devidas, tais como IPTU, condomínio, taxas imobiliárias e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

7.2.3. 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:

7.2.4. o prazo de validade;

7.2.5. a data da emissão;

7.2.6. os dados do contrato e do órgão contratante;

7.2.7. o período respectivo de execução do contrato;

7.2.8. o valor a pagar; e

7.2.9. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.2.10. 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;

7.2.11. 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.

7.2.12. 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).

7.2.13. 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.

7.2.14. 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.

7.2.15. 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.

7.2.16. 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.

7.3. Prazo de pagamento

7.3.1. O pagamento será efetuado no prazo de **até 15 (quinze) dias úteis**, contados a partir da averbação da escritura do imóvel, podendo ser pago previamente a isso, se assim melhor prouver a SEDUC, mas necessariamente após assinatura do termo de

compra e venda registrado em cartório, respeitada a ordem cronológica das exigibilidades e depois da liquidação da despesa.

7.3.2. 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:

$$I = \frac{(TX/100)}{365}$$

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

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.

7.3.3. 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.

7.3.4. 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.

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

7.4. Forma de pagamento

7.4.1. O pagamento será efetuado através de Ordem Bancária - OB ou depósito em conta corrente, indicada pela Contratada, em até **15 (quinze) dias úteis**, contados da averbação da escritura do imóvel.

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

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

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

7.4.5. O contratado que eventualmente, seja 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.

7.5. Cessão de crédito

7.5.1. 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.

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

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

7.5.4. 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, atualizada pela Lei nº 14.230/2021, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

7.5.5. 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)

7.5.6. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado.

8. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DA PROPOSTA E DO IMÓVEL

8.1. Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.1. O critério de julgamento será o de MENOR PREÇO GLOBAL, em conformidade com o estabelecido no ato convocatório, pela Comissão de Licitação, de acordo com a Lei nº 14.133/2021 e Decreto Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, precedido de edital de chamamento público.

8.1.2. O presente chamamento público, se presta a verificar a existência de imóveis compatíveis e disponíveis para compra e oportunizar a obtenção de propostas que atendam as condições mínimas, definidas nos autos, além daquele referenciado no Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392), facultando à Secretaria de Estado da Educação:

- a) Contratar por meio de Inexigibilidade de Licitação, quando verificada a inexistência de mais de uma proposta, de imóvel que atendam todas as condições estabelecidas nos autos, conforme previsto no art. 170, do Decreto nº 28.874/2024;
- b) se verificado através do chamamento público, a existência de mais de um imóvel compatível com as necessidades definidas nos autos, deflagrar processo licitatório, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

8.2. Forma de fornecimento

8.2.1 O fornecimento do objeto será integral em uma única vez.

8.3. Critério de Classificação da Proposta

8.3.1. 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 compra do imóvel, enquadrar os edifícios nos critérios técnicos para determinação a pontuação de cada edificação.

8.3.2. A classificação das edificações não cria nenhuma obrigatoriedade da SEDUC em comprar os edifícios, em qualquer momento a instituição poderá descontinuar o processo de compra. O fato de uma edificação resultar 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.

8.3.3. As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação do imóvel, que "... localizado na Zona Urbana de Porto Velho." e que atenda as demais condições definidas no subitem 1.1., deste Termo, conforme quadro a seguir:

CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.			
ITEM			
1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição
1.1	Acima de 800m ²	10	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 800m ² . (Será aceito como metragem construída quadrada somente a área das edificações que se destinem as necessidades da SEDUC-ARQ, conforme definido no Item 1.1. Beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios não serão considerados nos cálculos de área.
1.2	Entre 761,6m ² e 800m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 761,60 m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Abaixo de 761,60m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 760,60m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-ARQ.
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada em área Comercial	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Comercial, na Cidade de Porto Velho, considerando o fluxo de veículos e transporte coletivo.
2.2	Estar localizado fora da área Comercial	6	Imóvel localizado em área não classificada como comercial.

3.0	Formato do Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Acima de 3 salas	10	Imóvel com mais de 3(três) salas atendendo todas as medidas definidas no subitem 1.1., deste TR.
3.2	Até 3 salas	8	Imóvel com 3(três) salas atendendo todas as medidas definidas no subitem 1.1., deste TR.
3.3	Paredes internas em alvenaria	4	A edificação conta majoritariamente com fechamentos das salas em alvenaria.
3.4	Paredes internas mista	2	A edificação conta majoritariamente com fechamentos das salas em material diverso de alvenaria.
3.5	Edifício com menos de 3 salas	Desqualificado	Número de salas insuficientes para atender a demanda.

4.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de Aferição
4.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	Estacionamento com 4 vagas ou mais, para veículos pequenos, ligado e próximo às edificações, com acessibilidade plena.
4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com 4 vagas ou mais, para veículos pequenos, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4	Estacionamento com 4 vagas ou mais, para veículos pequenos, sem acessibilidade e afastado das edificações principais.
4.5	Edificação sem Estacionamento.	Desqualificado	Edificação sem estacionamento.

5.0	Carga e descarga	Pontuação	Modo de Aferição
5.1	Local para carga e descarga de veículos (Pequeno a grande porte)	10	Edificação com local adequado para carga e descarga de materiais diversos.

5.2	Edificação sem local para carga e descarga de veículos (Pequeno a grande porte).	Desqualificado	Edificação sem local para carga e descarga.
6.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc.)	Pontuação	Modo de Aferição
6.1	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
6.2	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.
6.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
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-ARQ.	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 da SEDUC-ARQ.	10	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração é compatível com o número e tamanho das salas. A disposição para instalação dos condicionadores de ar não compromete a disposição das salas.
9.2	A climatização atende parcialmente às necessidades da SEDUC-ARQ.	5	A quantidade de pontos do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades da SEDUC-EEEFMMM ou os pontos de instalação dos condicionadores de ar compromete a disposição das salas dos servidores.
9.3	Edifício sem pontos de climatização	0	A edificação não 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 específica para Copa/cozinha.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da SEDUC-ARQ.
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-ARQ.
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-ARQ.
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.
10.6	Edificação envolta por muro com e portão de acesso	10	A edificação conta com muro em toda sua circunferência, conta com portão que permite controle de acesso.

8.4. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

8.4.1. 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.

8.4.2. 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.

8.4.3. A Comissão decidirá qual imóvel será adquirido, levando em consideração os critérios técnicos acima definidos, menor prazo para eventuais ajustes/adequações estruturais e disponibilização e o menor preço proposto.

8.4.4. 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, emitindo o pertinente relatório com manifestação expressa quanto a aceitação do preço proposto.

8.4.5. 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.

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

8.4.7. A SEDUC se reserva ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao

interesse público, bem como, poderá optar por não adquirir nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

8.4.8. A critério da Contratante, poderão ser aceitos imóveis cujas propostas de adequações, adaptações ou reformas, 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-GALD, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, apresentando orçamento detalhado, com o devido aceite deste Órgão.

8.4.9. A adaptação ou reforma do imóvel, de que trata o subitem 8.4.8., visa colocá-lo em conformidade com as **especificações** mínimas estabelecidas neste Termo de Referência e acordado conforme proposta comercial, 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.

8.4.10. A CONTRATADA só fará jus ao recebimento do valor integral após as devidas adaptações e reformas pactuadas serem aceitas pela área técnica da SEDUC-RO.

8.4.11. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste instrumento, a SEDUC poderá abdicar da celebração do contrato, ficando o promitente vendedor sujeito a multa de até 1%(um por cento) do valor total da sua proposta de valores.

8.4.12. Havendo interesse por parte da SEDUC e desde que acordado entre as partes, poderá a Administração efetuar o pagamento pela compra do imóvel, efetuando a glosa da parcela referente aos serviços de adaptações e/ou reformas não efetuados pela contratada, de que trata os subitens acima.

8.4.13. O valor da glosa, de que trata do subitem 8.4.12, deverá corresponder ao valor do orçamento dos serviços necessários e pactuados para serem executados posteriormente, os quais colocaria o imóvel em condição equivalente ao valor global de compra e venda pactuado para formalização contratual.

8.4.14. Os serviços orçados que compõem a parcela sujeita a glosa, deverão ser devidamente atualizados pelo mesmo índice aplicados no orçamento apresentado pelo proponente por ocasião da proposta de compra e venda ou, na impossibilidade, por estarem não estarem vigentes, utilizar-se-ão os preços definidos pela tabela SINAPI.

8.5. Exigências de habilitação

8.5.1. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

8.5.2. 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) Certidão de Casamento, se for o caso;
- d) Em **caso** de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento e os trâmites do processo;
- 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.
- f) **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) 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) 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.
- g) 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.

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

8.5.4. Para fins de habilitação, 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), da Controladoria Geral da União – CGU (Poderá resultar em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada);

V. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa

(CNIA) - (Poderá resultar em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada);

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

8.5.5. 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, alterada pela Lei nº 14.230/2021, 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.

8.5.6. 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.

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

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

8.6. Não poderá ser contratada:

- 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.

8.7. Da proposta eleita serão exigidos ainda os seguintes documentos, que deverão ser entregues no prazo de até 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) Certidão de inteiro teor;

8.7.1. Para os documentos listados no presente item (8.7.), 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.

8.7.2. 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.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado da contratação consta do Estudo de Viabilidade Logística e Econômica (SEI nº 0044509634), possui caráter sigiloso e será tornado público apenas

e imediatamente após o julgamento das propostas, a fim de não influenciar na formulação das propostas.

9.2. Além do parâmetro definido no Estudo de Viabilidade Logística e Econômica (SEI nº 0044509634), o imóvel ofertado será submetido à avaliação, através de profissional devidamente habilitado e credenciado junto ao CRECI, que emitirá o pertinente laudo, atestando o valor de mercado do imóvel, para subsidiar a tomada de decisão pela Comissão referenciada no subitem 8.4.4, acima.

10. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1. Da Contratante

10.1.1. Efetuar o recebimento do bem verificando se o mesmo está em conformidade com o Termo de Referência.

10.1.2. Acompanhar e fiscalizar por meio de um servidor especialmente designado, como representante da Administração, nos termos da Lei 14.133/2021 e Decreto Estadual nº 28.874/2024, exigindo seu fiel e total cumprimento.

10.1.3. Realizar os atos relativos à cobrança do cumprimento pela Contratada das obrigações contratualmente assumidas e aplicar sanções, garantida a ampla defesa e o contraditório, decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais.

10.1.4. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitado pela Contratada a qualquer tempo.

10.1.5. Comunicar prontamente à Contratada, qualquer anormalidade no objeto do instrumento contratual, podendo recusar o recebimento, caso não esteja de acordo com as especificações e condições estabelecidas no Termo de Referência.

10.1.6. Notificar previamente à Contratada, quando da aplicação de sanções administrativas.

10.1.7. Prover condições que possibilitem a transferência de propriedade, no que for de sua competência.

10.1.8. Efetuar o pagamento à Contratada, de acordo com o estabelecido no presente Termo de Referência.

10.2. Da Contratada

10.2.1. Além daquelas exigidas na Lei nº 14.133/2021, deverá:

10.2.2. Responsabilizar-se pela correta apresentação de toda documentação exigida no instrumento convocatório, bem como, o cumprimento das condições informadas nas declarações requeridas no Sistema de Compras.

10.2.3. Retirar o Contrato, nota de empenho ou instrumento equivalente, nos termos do subitem 6.1, deste Termo.

10.2.4. Entregar o bem, objeto da licitação, de acordo com as especificações contidas no Termo de Referência e seus anexos.

10.2.5. Entregar o bem objeto da licitação, de acordo com os preços, formas e prazos estipulados na proposta, conforme indicadas pelo órgão requisitante em cada nota de empenho, da qual constarão: data de expedição, especificações, quantitativo, prazo, local de entrega e preços unitário e total.

10.2.6. Entregar o bem livre de ônus e totalmente desembaraçado.

10.2.7. Nos preços propostos deverão estar inclusos todas obrigações já devidas que recaia sobre o imóvel, os quais ficarão a cargo única e exclusivamente da Contratada.

10.2.8. Prestar todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados pela SEDUC no concernente ao objeto do presente termo de referência, inclusive documentação e atos praticados até o recebimento definitivo e cujas reclamações formalmente realizadas obriga-se a atender prontamente.

10.2.9. Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar á Contratante ou a terceiros, em razão de ação ou omissão dolosa ou culpa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita.

10.2.10. Indenizar terceiros e/ou a SEDUC, mesmo em caso de ausência ou omissão de fiscalização de sua parte, pelos danos causados por sua culpa ou dolo, devendo a CONTRATADA adotar todas as medidas preventivas, com fiel observância às exigências das autoridades competentes e às disposições legais vigentes.

10.2.11. O licitante vencedor se obriga a informar, para fins de recebimento de citações, intimações, ordem de serviço, e outras comunicações oficiais com a Secretaria de Estado da Educação, o nome do seu preposto, seu endereço comercial, E-mail (endereço eletrônico) e nº de telefone móvel e fixo para contato, mantendo-os atualizados.

10.2.12. Sujeitar-se a fiscalização da CONTRATANTE, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo de imediato às reclamações fundamentadas, caso venham a ocorrer;

10.2.13. O licitante se obriga a acompanhar, permanentemente, os meios de comunicação informados e responder as comunicações encaminhadas, sob pena de revelia.

10.2.14. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela (contratada) assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

10.2.15. Quando da necessidade de adequações, reformas ou adaptações, acordada entre as partes, conforme previsto no subitem 8.4.8, a contratada ficará responsável pelas licenças e outras providências necessárias para tal.

10.2.16. Responsabilizar-se por eventuais danos decorrentes em decorrência da transação, de acordo com o [Código de Defesa do Consumidor \(Lei nº 8.078, de 1990\)](#).

11. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- i) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às

condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013. 9.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

i. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

ii. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

iii. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

iv. Multa:

- 1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor contratado, até o limite de 30 (trinta) dias;
- 2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 9.1, de 15% a 30% do valor da aquisição.
- 3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 9.1, de 5% a 30% do valor da aquisição.
- 4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 11.1, a multa será de 5% a 30% do valor da aquisição.
- 5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 11.1, a multa será de 1% a 15% do valor da aquisição.
- 6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 11.1, a multa será de 1% a 20% do valor da aquisição.

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

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

11.4. da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.7. aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o

contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

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

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

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

11.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.11. Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

11.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

12. DO REAJUSTE CONTRATUAL

12.1. Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data orçamento estimado definitivo da Administração, conforme previsto no § 2º, do art. 154, do Decreto nº 28.874/2024.

12.2. Eventualmente, ocorrendo a hipótese de reajuste contratual, desde que requerido e comprovado documentalmente pela contratada, observados os termos dos artigos 152 a 154, do Decreto nº 28.874/2024, poderá ser concedido revisão contratual dos valores inicialmente pactuados, utilizando algum índice oficial de

inflação tais como: IPCA/IBGE, bem como, outro índice que vier a substituí-los.

12.3. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, quando cabível, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro que vier a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

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

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes de eventual contratação correrão por conta dos recursos consignados a Secretaria de Estado da Educação, pela Lei Orçamentária Anual - LOA, conforme Memorando 47 (SEI nº 0047774340) discriminada a seguir:

Unidade 16001-Seduc

Função Programática: 12.122.1015.2087 - Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade

Fonte de Recursos: 1500001001 - Recursos não vinculados de impostos

Natureza de Despesa: 4.4.90.61 - Aquisição de Imóveis

14. ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

14.1. Em cumprimento ao disposto nos arts. 16 e 21 da Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000 e no parágrafo 1º e incisos do art. 169 da Constituição Federal, a elaboração da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro, se dará após a realização do Chamamento, uma vez que não definição de estimativa no Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392).

15. CONDIÇÕES GERAIS

15.1. 2.3. O presente instrumento objetiva apresentar regramento acerca da aquisição proposta pela unidade requisitante, por meio do Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392), restando preservados na íntegra, aspectos relativos à definição técnica, quantitativos, destinação, forma de contratação e outras informações relativas ao objeto, sendo de competência desta SEDUC-CCOM/GEA, tão somente os aspectos relativos às normas de enquadramento da modalidade.

15.2. A Administração utilizar-se-á da aplicação de juízo arbitral para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis, conforme disposto na Lei Estadual 4.007/2017 e Lei n. 9.307/1996, alterada pela Lei Federal n. 13.129/2015. Tal medida visa o cumprimento ao Art. 11 da Lei Estadual 4.007, de 28 de março de 2017.

15.3. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de

declaração ou de aceitação expressa.

15.4. Para solução de prováveis controvérsias da contratação, ficou definido como cláusula compromissória, a forma estatal, conforme consta em cláusula na Minuta de Contrato, anexo deste Termo de Referência.

16. ANEXOS

Anexo I – Minuta de Contrato (SEI nº 0050934819)

Anexo II – Estudo Técnico Preliminar 56 (SEI nº 0046832392)

ELABORADO POR: Aparecida Ferreira de Almeida
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: <i>(assinado digitalmente pela autoridade competente)</i>



Documento assinado eletronicamente por **Aparecida Ferreira de Almeida**, **Gerente**, em 18/07/2024, às 13:46, 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 18/07/2024, às 15:36, 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 18/07/2024, às 19:54, 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 **0050933473** e o código CRC **D3654C56**.