



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO

- 1.1. Unidade Orçamentária: Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia
1.2. Unidade Administrativa: Diretoria Administrativa e Financeira e Gerência de Serviços e Transporte
1.3. Unidade Requisitante: Escritório Local de Castanheiras

2. DA INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

2.1. O presente Termo de Referência foi elaborado em atendimento a **Lei nº 14.133/2021** o qual dispõe de Normas Gerais de Licitação e Contratação para as Administrações Públicas diretas, Autárquicas e Fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e no **Decreto Estadual n. 28.784/2024**, o qual Regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia, contendo os parâmetros e informações necessárias para a definição precisa do objeto de acordo com o Estudo Técnico Preliminar (Id. 0058625055).

2.2. A contratação tem amparo legal e fundamentação na Lei 14.133/2021 (art. 74, inciso V, parágrafo § 5º) e Decreto nº 28.874/2024 (art. 82, §4º, incisos I até V).

3. DO OBJETO E OBJETIVO

3.1. Do Objeto

3.1.1. Locação de Imóvel urbano, para instalação do Escritório Local da Emater-RO, em Castanheiras, Território Zona da Mata, pelo período de 2 (dois) anos.

3.1.2. Do Objetivo

3.1.2.1. O objetivo da presente contratação é atender as necessidades de instalação do Escritório Local da EMATER - RO, visando a prestação dos serviços públicos de Assistência Técnica e Extensão Rural - ATER, pelo período de 02 (dois) anos

3.1.3. Das Especificações Técnicas/Quantidades do Objeto

Item	Especificação	Und.
1	Locação de Imóvel urbano , localizado no Município de Castanheiras - Território Zona da Mata , contendo no mínimo as seguintes características: Imóvel urbano, localizado no Município de Castanheiras, com no mínimo 60 m²(sessenta metros quadrados) de área construída, em alvenaria, em ótimo estado de conservação, pelo período de 2 (dois) anos, para atender o Escritório Local de Castanheiras, contendo no mínimo: 01 (uma) recepção; - 01 (uma) sala para a gerência; - 01 (uma) sala para atividades técnicas e administrativas; - Ou ambiente com layout que comporte no mínimo 03 (três) técnicos. - 01 (um) banheiro/sanitário social; - 01 (uma) copa/cozinha; - Garagem para no mínimo 01 (um) veículo, de preferência coberta; - Murado e com portão; - Rede telefônica e de internet; - Rede elétrica; - Rede hidráulica; - Rede água; - Instalação elétrica para suportar aparelhos de ar condicionados na recepção e demais salas; - Pintura na fachada no padrão da Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO; - Acessibilidade: o imóvel deve conter 01 (um) banheiro/sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, piso tátil nas calçadas, com rampas de acesso adequadas com os requisitos mínimos regidos pela NBR 9050, a qual trata da acessibilidade das edificações. - O imóvel deverá estar adequado Lei Complementar 123, Lei Estadual 3.924/2016, Decreto 21.425/216 e Instrução Técnica 01 do CBMRO, para fins de emissão do Auto de Conformidade para comprovação de Vistoria Contra Incêndio e Pânico – AVCIP. - O imóvel deve ser bem localizado de fácil acesso ao público; - Na locação deverá estar inclusa a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, incluindo as despesas municipais de taxas de resíduos sólidos e IPTU.	meses

3.1.3.1. **Infra-estrutura de rede elétrica estabilizada** - Nas áreas de escritórios e nas recepções deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e telefônica.

3.1.3.2. **Iluminação** - A iluminação artificial deverá seguir a Norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas do escritório.

3.1.3.3. **Medidores de energia e água** - A unidade do imóvel deverá contar com medidor independente de consumo de eletricidade e de água, caso não possua poço, quando for de exigência da autorizada pelo fornecimento na localidade.

4. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

4.1. Do Interesse Público na Despesa

4.1.1. A Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia, transformada pela Lei n. 3.937 de 30 de novembro de 2016, responsável pela política de Assistência Técnica e Extensão Rural - ATER, presta Serviços de Assistência Técnica e Extensão Rural – ATER e Assistência Técnica Social e Ambiental a Reforma Agrária – ATER aos agricultores familiares em todos os Municípios do Estado de Rondônia, de forma continuada, planejando, coordenando e executando os Programas de Extensão Rural, de acordo com as Políticas de Ação dos Governos Federal, Estadual e Municipal, visando à socialização de conhecimentos de natureza técnica, econômica, social e ambiental, visando a assistência técnica para o aumento da produtividade agrícolas, de caráter sustentável, e à melhoria das condições de vida no meio rural para os agricultores familiares, assentados e suas formas organizativas do Estado.

4.1.2. Para tanto, é de suma importância a presença física e humana da EMATER-RO em todos os municípios e outras localidades onde haja concentração de produtores rurais no Estado de Rondônia, para bem desempenhar as atribuições de sua competência, o que justifica a necessidade de imóvel para instalação do Escritório local solicitado, para fazer frente à necessidade de atendimento ao público da unidade, garantindo bom atendimento aos produtores rurais e um bom ambiente de trabalho para os colaboradores internos da EMATER, o que justifica a presente contratação.

4.1.3. Das Quantidades

4.1.3.1. A necessidade da descrição do imóvel, para o funcionamento do **Escritório Local Castanheiras**, levou em consideração o espaço físico para instalação dos empregados previstos no quadro de vagas , Deliberação nº 04/2019/EMATER-GEAPE (Id. 0056739208), bem como a atual lotação da unidade, **conforme destacado no Relatório de id. (0057072949)**. Estabelecendo a necessidade de imóvel que comporte no mínimo 7 (sete) empregados públicos.

4.1.3.2. Portanto, para atendimento de instalação dos empregados, se faz necessário que o imóvel tenha no mínimo os espaços, conforme abaixo descrito:

Tipo de Espaço	Quantidade
Sala para Recepção	1
Sala para o Gerente	1
Sala para Técnicos	1
Copa/cozinha	1
Banheiro adaptado(feminino/masculino)	1
Garagem	3 Veículos

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. **Locação de Imóvel para instalação do Escritório Local da EMATER-RO, no Município de Castanheiras - Território Zona da Mata, Esreg de Rolim de Moura, visando a prestação dos serviços públicos de Assistência Técnica e Extensão Rural - ATER, pelo período de 02 (dois) anos, contendo no mínimo** às seguintes características: Imóvel urbano, localizado no Município de Castanheiras, com no mínimo 60 m²(sessenta metros quadrados) de área construída, em alvenaria, em ótimo estado de conservação, pelo período de 2 (dois) anos, para atender o Escritório Local de Castanheiras, contendo no mínimo: 01 (uma) recepção; - 01 (uma) sala para a gerência; - 01 (uma) sala para atividades técnicas e administrativas; - Ou ambiente com layout que comporte no mínimo 03 (três) técnicos - 01 (um) banheiro/sanitário social; - 01 (uma) copa/cozinha; - Garagem para no mínimo 01 (um) veículo, de preferência coberta; - Murado e com portão; - Rede telefônica e de internet; - Rede elétrica; - Rede hidráulica; - Rede água; - Instalação elétrica para suportar aparelhos de ar condicionados na recepção e demais salas; - Pintura na fachada no padrão da Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO; - Acessibilidade: o imóvel deve conter 01 (um) banheiro/sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, piso tátil nas calçadas, com rampas de acesso adequadas com os requisitos mínimos regidos pela NBR 9050, a qual trata da acessibilidade das edificações. - O imóvel deverá estar adequado Lei Complementar 123, Lei Estadual 3.924/2016, Decreto 21.425/216 e Instrução Técnica 01 do CBMRO, para fins de emissão do Auto de Conformidade para comprovação de Vistoria Contra Incêndio e Pânico – AVCIP. - O imóvel deve ser bem localizado de fácil acesso ao público; - Na locação deverá estar inclusa a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, incluindo as despesas municipais de taxas de resíduos sólidos e IPTU.

5.2. Conforme se evidencia no caso em análise, a **escolha do imóvel pela Comissão se baseia no fato de ter localizado apenas um imóvel na região que atende aos interesses da Administração** e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Escritório Local da EMATER-RO Castanheiras, **conforme Relatório da Comissão de Verificação "in Loco" (id. 0058181280), vejamos:**

Aquisição Imóveis: em vistoria “in loco”, verificamos que se trata de município que tem no setor agropecuário seu principal gerador da economia local, composto na sua maior parte por áreas rurais, a sede do município conta com infraestrutura mínima, e **não apresentou imóveis disponíveis para venda, na ocasião da visita in loco, outrossim, a EMATER-RO não dispõe de recursos para aquisição, além de possuir imóvel próprio no município.**

Reforma imóvel próprio: A EMATER-RO, dispõe de prédio próprio no município de Castanheiras, entretanto, conforme Informações integrantes do Processo SEI 0011.002575/2024-13 o Imóvel seria alvo de reparos, porém conforme planilhas anexas ao id. (0058191607) é possível vislumbrar que apenas serviços corretivos não seriam suficientes para o nível de deterioração do imóvel, diante do fato é possível afirmar que o mesmo não está em condições favoráveis de uso e a EMATER-RO, NÃO dispõe de recursos para realizar a reforma/reconstrução do referido imóvel.

Aluguel de Imóveis: em vistoria “in loco”, verificamos que se trata de município que tem no setor agropecuário seu principal gerador da economia local, composto na sua maior parte por áreas rurais, a sede do município conta com uma infraestrutura mínima, e a disponibilidade de imóveis para locação é restrita e apenas 1 (um) imóvel foi localizado disponível para locação, conforme segue:

IMÓVEL 1. Imóvel residencial de Propriedade da srª. Rosiane Aparecida de Oliveira, localizado na Av. Pinheiros, nº 243, Bairro Centro, no Município de Castanheiras– RO, medindo 116 m² (cento e dezesseis metros quadrados) de área construída em alvenaria, contendo:

- 1 (uma) sala para recepção.
- 1(uma) sala para a gerência.
- 1 (uma) sala técnica.
- 1 (uma) sala para atendimento da social.
- 1 (um) social banheiro unissex - será adaptado para PCD, conforme projeto.
- 1 (uma) copa/cozinha.
- 1 (uma) área externa em L.
- 1 (uma) garagem não coberta que comporta 3 veículos.
- 1 (uma) lavanderia.
- 1 (um) almoxarifado.

O imóvel **não** possui todas as instalações de acordo com necessidade da Emater-RO, porém a proprietária demonstrou interesse em promover as adaptações, descritas no laudo de avaliação de id. (0058392271).

Em verificação in loco, realizada pela comissão no Município de Castanheiras, a após emissão de Laudo de Avaliação do imóvel id. (0058392271) constatou-se que o mesmo pode vir a atender as necessidades da administração, desde que sejam realizadas as seguintes adequações:

12. ANÁLISE E CONCLUSÃO

Visando o atendimento do pleito, temos:

☒ **RELAÇÃO DE IRREGULARIDADE E ORIENTAÇÕES TÉCNICAS** As irregularidades seguem relacionadas de abaixo classificando-se em:

- ☒ GRC – Grau de risco crítico = nenhum.
- ☒ GRR – Grau de risco regular = moderado.
- ☒ GRM – Grau de risco mínimo = moderado.

1) **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Em análise e vistoria in loco foi constatado as instalações em ótimo estado sem dispositivos de segurança nas instalações internas (AUSÊNCIA DE DISJUNTORES, DPS E DR) foi detectado apenas o disjuntor geral no relógio medidor, levando em consideração a instalação de baixa tensão com ligação bifásica (220 V).

OBS: Devido a ausência dos dispositivos de segurança, informo que na instalação dos equipamentos de refrigeração de ar deverá ser instalado juntamente com os condicionadores de ar condicionado o disjuntor com a amperagem necessária (variando conforme a potência), devidamente abrigada com a caixa de disjuntor de embutir, desta forma protegendo o equipamento e evitando risco de sobrecargas e curtos-circuitos.

É sempre importante que a instalação elétrica siga as normas regulamentadoras existentes no Brasil, como a NBR 5410, que regula as instalações em baixa tensão, e a NR-10.

2) INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: não se constatou nenhuma desconformidade, onde seus pontos hidráulicos fornecem os fluidos de forma satisfatória, assim como seus componentes como chuveiros, torneiras e válvulas/sifões estão em ótimo estado de conservação. Seu reservatório de alimentação encontra-se dentro do terreno. O fornecimento é oriundo de “POÇO AMAZÔNICO (COMUM)”.

Desta forma atesto que as INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS existentes encontram-se aptas para o uso dos usuários.

3) INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:

Constatamos a presença de 01 banheiros do tipo social onde este deverá ser adequado para banheiro Pne unissex, onde se faz obrigatório a existência de tal em estabelecimentos públicos e comerciais conforme lei:

Lei Nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

Art. 11. A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

IV – os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida. Castanheiras. Março de 2025.

Desta forma atesto que as INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS existentes encontram-se aptas para o uso dos usuários. Ressalva para o banheiro social que deverá ser adequado para banheiro Pne.

4) INSTALAÇÕES PREDIAIS: Em vistoria nas instalações desta edificação, a construção é alvenaria de bloco cerâmico e estrutura em concreto e aço, seu telhamento é do tipo telha cerâmica tipo colonial com duas quedas.

Na calçada de entrada do prédio constatou-se ser parcialmente de concreto e cascalho. Deverá ser adequado acessos com calçada em concreto conforme sugeridas no projeto arquitetônico (Prancha 01/02 planta de adequação), considerando-se dentro dos padrões de NBR's devido a acessibilidade e deverão ser equipadas com podotátil da calçada pública (faixa livre) até a entrada da recepção.

INSTALAÇÕES PREDIAIS: Na parte externa do lote da edificação é composta de aterro arenoso, seu portão é de ferro/aço. Toda a edificação tem seu perímetro murado em alvenaria de bloco cerâmico.

Desta forma atesto que na área interna e área externa existente das INSTALAÇÕES PREDIAIS encontram aptas para o uso dos usuários atendendo as necessidades, **ressalva para a calçada de entrada que deverão ser executados piso em concreto. (grifo nosso)**

Além, das adequações contidas no laudo de avaliação de id. (0058392271), se faz necessário a instalação de extintores (água e pó químico), placas de sinalização (entrada, saída, extintores e outras) e lâmpada de emergência, o que será providenciado pela EMATER-RO após a formalização da locação no prazo de até 90 (noventa) dias, para posterior avaliação do corpo de bombeiros e emissão do Certificado.

5.3. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: outros órgãos públicos, banco, colégio, farmácia entre outros, conforme relatório da Comissão de Verificação in loco id. (0058181280), vejamos:

5.4. **IMÓVEL 1.** Imóvel residencial de Propriedade da sr^{te}. Rosiane Aparecida de Oliveira, localizado na Av. Pinheiros, nº 243, Bairro Centro, no Município de Castanheiras– RO, medindo 116 m² (cento e dezesseis metros quadrados) de área construída em alvenaria, contendo: 1 (uma) sala para recepção; 1(uma) sala para a gerência.1 (uma) sala técnica; 1 (uma) sala para atendimento da social; 1 (um) social banheiro unissex - será adaptado para PCD, conforme projeto; 1 (uma) copa/cozinha; 1 (uma) área externa em L; 1 (uma) garagem não coberta que comporta 3 veículos; 1 (uma) lavanderia; 1 (um) almoxarifado. O imóvel **não** possui todas as instalações de acordo com necessidade da Emater-RO, porém a proprietária demonstrou interesse em promover as adaptações, descritas no laudo de avaliação de id. (0058392271), atendendo assim as especificações mínimas descritas presente relatório e está localizado no centro do município, satisfazendo as necessidades da Administração.

5.5. Diante da verificação in loco, realizada pela comissão no **Município de Castanheiras**, a comissão recomenda a locação do imóvel de nº 1 do relatório de id. 0058181280, pois é o único imóvel disponível que após as adequações, atende a todas as exigências contidas no Documento de Oficialização da Demanda – DOD (id. 0057072786).

5.6. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, conforme relatório de id.(0058181280) e laudo de vistoria id.(0058392271).

6. DA CLASSIFICAÇÃO DOS BENS OU SERVIÇOS

6.1. Trata-se de contratação de locação de imóvel, de natureza exclusiva, nos termos do Art. 74 e seguintes da lei Federal 14.133/2021.

7. JUSTIFICATIVAS DE PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. A presente contratação, objeto deste Termo de Referência, refere-se apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

8. DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS REUNIDAS SOB A FORMA DE CONSÓRCIO

8.1. Tendo em vista que, é prerrogativa do Poder Público, na condição de contratante, a escolha da participação, ou não, de empresas constituídas sob a forma de consórcio, com as devidas justificativas, conforme entendimento do Acórdão TCU nº 1316/2010, que atribui à Administração a prerrogativa de admissão de consórcios em licitações por ela promovidas.

8.2. Fica vedada a participação de empresas reunidas sob a forma de consórcio, sendo que neste caso o objeto a ser licitado não envolve questões de alta complexidade técnica, ao ponto de haver necessidade de parcelamento do objeto, através da união de esforços.

9. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1. **Regime de Execução:** regime de execução do contrato será empreitada por preço unitário (preço certo de unidades determinadas), com pagamento mensal.

9.2. **Descrição dos Serviços:** locação do Imóvel de propriedade da Sr^{te}. Rosiane Aparecida de Oliveira, localizado na Av. Pinheiros, nº 243, Bairro Centro, no Município de Castanheiras– RO, medindo 116 m² (cento e dezesseis metros quadrados) de área construída em alvenaria, contendo: 1 (uma) sala para recepção; 1(uma) sala para a gerência.1 (uma) sala técnica; 1 (uma) sala para atendimento da social; 1 (um) social banheiro unissex - será adaptado para PCD, conforme projeto; 1 (uma) copa/cozinha; 1 (uma) área externa em L; 1 (uma) garagem não coberta que comporta 3 veículos; 1 (uma) lavanderia; 1 (um) almoxarifado. O imóvel **não** possui todas as instalações de acordo com necessidade da Emater-RO, porém a proprietária demonstrou interesse em promover as adaptações, descritas no laudo de avaliação de id. (0058392271), atendendo assim as especificações mínimas descritas presente relatório e está localizado no centro do município, satisfazendo as necessidades da Administração.

9.3. **Do Local do Imóvel:** imóvel localizado na Avenida Pinheiros, nº 243, Bairro Centro, Município de Castanheiras - RO.

9.4. **Do local de entrega -** A Locadora disponibilizará o imóvel **no prazo de até 02 (dois) dias úteis, após assinatura do Contrato**, o qual será recebido pelo Gerente ou Responsável pelo Escritório Local, atendendo as necessidades da EMATER-RO, conforme características previstas no presente Termo de Referência.

9.5. **Prazo do Contrato / Vigência** - A vigência do contrato de locação será de 2 (dois) anos, contados da assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos de art. 107 da lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

9.6. **Do Prazo de Assinatura do Contrato** - A locadora terá o **prazo de 05 (cinco) dias úteis**, contados a partir da data de sua convocação, para formalizar a assinatura do Termo Contratual, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

9.7. A avaliação e recebimento dos serviços serão realizados por **Comissão de Recebimento de Serviços**, designada pela Presidência, a qual será responsável pelo **atesto** nos Recibos/Notas Fiscais de Locação de Imóvel Urbano, sendo que os mesmos serão entregues na Gerência de Serviços e Transporte – GESER da EMATER-RO para procedimentos de controle, acompanhamento e posterior envio para pagamento.

9.8. **O Recebimento Provisório**(art. 140, I, "a" da Lei 14.133/2021), que consiste na mera contagem física das embalagens para posterior verificação da qualidade, quantidade e data de validade dos bens e consequente aceitação, será firmado pelos empregados autárquicos responsáveis pelo Almoxarifado, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis. O recebimento provisório será comprovado pelo carimbo de certificado apostado no verso da nota fiscal devidamente cancelado e identificado em Termo de Recebimento provisório devidamente assinado por ambas as partes.

9.9. **O Recebimento Definitivo** (art. 140, I, "b", da Lei 14.133/2021), que consiste na verificação da qualidade, quantidade e data de validade dos bens e de sua aceitação, será firmado pela EMATER-RO, que expedirá recibo próprio (termo de recebimento definitivo), em prazo não superior a 15 (quinze) dias úteis, liquidando a despesa.

10. DAS GARANTIA DO SERVIÇO/MATERIAIS

10.1. Não haverá exigência de garantia dos serviços para a presente contratação. Não se aplica a hipótese de locação de imóvel.

11. DA ESTIMATIVA DAO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O valor estimado para a presente contratação é de **R\$ 2.000,00 (Dois Mil reais)** mensais, **R\$ 24.000,00 (Vinte e Quatro mil reais) anual, totalizando no período de 2 (dois anos) o valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), conforme laudo de avaliação de id. 0058392271.**

11.2. **A considerar o disposto no art. 23, § 1º, da Lei 14.133/2021, para que não haja prejuízo para o conjunto e execução técnica da presente, não vislumbramos possibilidade de cotação de quantidade inferior à demandada na licitação.**

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.0.1. A **contratação**, encontra-se prevista no Plano Plurianual **PPA 2024/2027**, Lei 5.717 de 03 de Janeiro de 2024, e Lei Orçamentária Anual - **LOA/2025** - Lei nº 5.982 de 29 de Janeiro de 2025, na seguinte programação orçamentária:

Unidade Orçamentária: 19.025

Programa de Trabalho: 19.025.20.606.2024.2019

Elemento de Despesa: 33.90.36-15

Fonte de Recurso: 1500000001

Modalidade de Empenho: Global

12.0.2. A presente contratação também encontra respaldo institucional, havendo previsão no **Plano de Contratações Anual da EMATER-RO id.(0056739148).**

13. ESTABELECIMENTO, NAS HIPÓTESES PREVISTAS PELA LEI COMPLEMENTAR FEDERAL Nº 123, DE 2006, DE RESERVA DE COTA OU A EXCLUSIVIDADE DA LICITAÇÃO PARA OS BENEFICIÁRIOS DA NORMA

13.1. Considerando **que o objeto desta licitação se trata de contratação de serviço**, entendemos não ser aplicável o tratamento favorecido do art. 8º do Decreto Estadual nº 21.675/2017, o qual no seu *caput* dispõe ser aplicável nas licitações **de aquisição de bens**, citamos:

*"Art. 8º. Nas licitações para a **aquisição de bens** de natureza divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo do objeto," (negritamos).*

Entretanto, caso haja doutrina, jurisprudência, parecer ou entendimento jurídico diverso, registramos que a aplicação do art. 8º - a cota de 25% para ME/EPP e equiparados pela lei - não é vantajosa para a Administração considerando:

O art. 10, inc. II do Decreto Estadual nº 21.675/2017, sendo que para esta contratação a divisão do objeto causará prejuízo ao conjunto/complexo do objeto;

13.2. **Assim somos pela não aplicação do benefício de reserva de cota de até 25% para Microempreendedor (ME), Microempreendedor Individual (MEI) e Empresa de Pequeno Porte (EPP), do art. 8º do Decreto Estadual nº 21.675/2017.**

14. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

14.1. Para o julgamento das propostas será considerada vencedora, desde que atendidas às especificações constantes deste Termo de Referência, a fornecedora que ofertar o **menor preço global**, para o objeto em tela.

15. VALIDADE DA PROPOSTA

15.1. O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias, contados da abertura da proposta, suspendendo-se este prazo no período entre a habilitação e a homologação do certame ou na hipótese de interposição de recurso administrativo ou judicial.

16. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

16.1. As licitantes deverão apresentar proposta contendo todas as características dos serviços ofertados, e ainda o preço unitário e total dos serviços em conformidade com o Termo de Referência;

16.2. Deverá conter na proposta declaração expressa de que os preços nela apresentados incluem todos os custos e despesas, tais como: custos diretos e indiretos; salários; taxa de administração, imposto e taxas e outros.

16.3. Quaisquer tributos, custos e despesas diretos ou indiretos, omitidos da proposta ou incorretamente cotados, serão considerados como inclusos nos preços, não sendo considerados pleitos de acréscimos, a esse ou a qualquer título, devendo os respectivos serviços serem fornecidos ao CONTRATANTE sem ônus adicionais.

17. DA HABILITAÇÃO, QUALIFICAÇÃO TÉCNICA E ECONÔMICA FINANCEIRA

17.1. Pessoa Jurídica

Habilitação Jurídica:
Contrato Social; RG e CPF do Representante Legal.
Cartão do CNPJ
Alvará de localização ou SINTEGRA
Escritura do imóvel; ou Contrato de Compra e venda do Imóvel ou Autorização de Escritura Pública que é emitida pela Prefeitura do Município que o locador é cadastrado.
Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual - CAGEFIMP
Habilitação Fiscal:
Certidão de Negativa de Débitos e Tributos: receita Federal, Estadual e Municipal.
Certidão de regularidade com FGTS
Qualificação Econômico-financeira
Certidão negativa de pedido de falência ou concordata (na comarca sede do estabelecimento)
Certidão negativa de débitos trabalhistas
balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais;

17.2. 11.2. PESSOA FÍSICA:

Habilitação Jurídica:
RG e CPF do Locador do Imóvel.
Comprovante de Residência
Escritura do imóvel; ou Contrato de Compra e venda do Imóvel ou Autorização de Escritura Pública que é emitida pela Prefeitura do Município que o locador é cadastrado.
Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual - CAGEFIMP
Habilitação Fiscal:
Certidão de Negativa de Débitos e Tributos: Federal; Estadual e Municipal.
Qualificação Econômico-financeira
Certidão negativa de pedido de falência ou concordata (na comarca sede do estabelecimento)
Certidão negativa de débitos trabalhistas

18. INSTRUMENTO CONTRATUAL

18.1. Do local de entrega - A Locadora disponibilizará o imóvel no prazo de até 02 (dois) dias úteis, após assinatura do Contrato, o qual será recebido pelo Gerente ou Responsável pelo Escritório Local, atendendo as necessidades da EMATER-RO, conforme características previstas no presente Termo de Referência.

18.2. Prazo do Contrato / Vigência - A vigência do contrato de locação será de 2 (dois) anos, contados da assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos de art. 107 da lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

18.3. Do Prazo de Assinatura do Contrato - A locadora terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de sua convocação, para formalizar a assinatura do Termo Contratual, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

18.4. Da Prorrogação - O prazo do instrumento poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que atenda a disposição do artigo art. 107 da Lei Federal 14.133/2021, c/c art. 172 do Decreto Estadual n.º 28.874/2024.

18.5. Do Procedimento de Prorrogação - O processo de prorrogação da locação do imóvel deverá ser instruído conforme art. 174 do Decreto Estadual n.º 28.874/2024.

19. DAS ALTERAÇÕES E REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REVISÃO DO CONTRATO

19.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Art. 150 e seguintes do Decreto Estadual nº 28.874/2024;

19.2. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato;

19.3. O valor da locação será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato, conforme variação do IPC-BR (FGV), ocorrido no período, ou sua falta ou extinção, será substituído pelo maior de índice oficial vigente.

19.4. **Da Revisão e Reajuste Contratual:** Serão nos termos do Decreto Estadual nº 28.874 de 2024, o qual dispõe sobre a concessão de reajuste, repactuação e revisão dos preços dos contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo do Estado de Rondônia.

19.5. A revisão contratual será concedida, a pedido da contratada, para promover o reequilíbrio econômico-financeiro da avença, diante da ocorrência de fatos imprevisíveis, ou previsíveis com consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do contrato, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.

19.6. O pedido de revisão de contrato deverá ser instruído com os seguintes documentos, conforme o rol elencado no Art. 152 do Decreto Estadual nº 28.874/24:

- a) requerimento da contratada devidamente assinado pelo seu responsável;
- b) planilha de custos demonstrando a equação inicial do contrato;
- c) planilha de custos demonstrando a equação atual do contrato;
- d) documentação hábil demonstrando a ocorrência de fatos imprevisíveis, fatos previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, caso de força maio, caso fortuito ou fato do príncipe, que configurem álea econômica extraordinária e extracontratual;

19.7. O reajuste em sentido estrito, espécie de reajuste nos contratos de obra, fornecimento ou serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra, consiste na aplicação de índice de correção monetária estabelecido no contrato, que retratará a variação efetiva do custo de produção, admitida a adoção de índices específicos ou setoriais, de acordo com o Art. 154 do Decreto Nº 28.874/24.

19.8. É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste com periodicidade inferior a 1 (um) ano.

19.9. O pedido de reajuste deverá ser apresentado pela contratada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do fato gerador de seu direito, de acordo com o art. 151 do Decreto Nº 28.874/24.

19.10. No caso de reajuste, desde que obedecido o prazo previsto no item anterior, os efeitos financeiros retroagirão à data de ocorrência do fato gerador.

19.11. Caso o pedido de reajuste ou repactuação seja feito fora do prazo previsto no item anterior, os efeitos financeiros serão contados a partir da data de recebimento do pedido pela contratante, sendo vedado ao ordenador de despesa conceder efeito retroativo aos efeitos financeiros.

19.12. Em todos os casos previstos no presente capítulo, antes do ato formal do ordenador de despesa que reconhecer o direito da contratada à concessão de reajuste, repactuação e revisão, o processo deverá ser analisado pelo sistema de controle interno, quanto aos cálculos apresentados e, posteriormente, pela Procuradoria Geral do Estado, para análise jurídica do pedido.

19.13. A empresa contratada para a execução de remanescente de obra ou serviço tem direito ao reajuste ou repactuação nas mesmas condições e prazos a que fazia jus a empresa anteriormente contratada, devendo os seus preços serem corrigidos antes do início da contratação, conforme determina o parágrafo 7º do art. 90 da Lei nº 14.133/2021.

19.14. Aplicar-se-á ao cálculo o IPC-BR/FGV.

Prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;	60 dias
Prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;	60 dias

19.15. **Da Extinção Contratual:** Serão nos termos da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Estadual Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, o qual dispõe sobre a concessão de reajuste, repactuação e revisão dos preços dos contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo do Estado de Rondônia.

20. **OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE -EMATER**

20.1. Além daquelas determinadas nas, Leis, Decretos, Regulamentos e demais dispositivos legais, nas obrigações da futura CONTRATANTE, também se incluem os dispositivos estabelecidos no presente Termo de Referência, os quais foram devidamente aprovados pelo ordenador de despesa do órgão requerente, se obrigará:

20.1.1. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitorias, sem a prévia autorização, por escrito, da contratada.

20.1.2. Não transferir o contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do locador reprimir a infração, haverá assentimento à mesma.

20.1.3. Exercer a fiscalização dos serviços por servidores especialmente designados, na forma prevista na Lei nº 14.133/21.

20.1.4. Oferecer todas as informações necessárias para que a contratada possa fornecer os objetos dentro das especificações e proporcionar todas as facilidades necessárias ao bom andamento do objeto contratado.

20.1.5. Acompanhar e fiscalizar os serviços, anotando em registro próprio as falhas detectadas, comunicando à contratada as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte daquela;

20.1.6. Efetuar o pagamento nas condições e preços pactuados.

20.1.7. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços em desacordo com as obrigações assumidas pela contratada.

20.1.8. Notificar a Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas nos serviços para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.

20.1.9. Indicar formalmente por meio de portaria, devidamente publicada em Diário Oficial do Estado, o gestor e/ou fiscal do contrato.

- 20.1.10. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada, necessários à execução do serviço;
- 20.1.11. Promover o recebimento provisório e o definitivo dos serviços, nos prazos fixados.
- 20.1.12. Decidir com a contratada, todas as questões que surgirem durante a execução do contrato e a ele relativas.
- 20.1.13. Não realizar nenhum pagamento a contratada, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.
- 20.1.14. Não realizar sob-hipótese alguma, pagamento antecipado.

21. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA - FORNECEDOR

- 21.1. São obrigações da contratada, além daquelas determinadas por leis, decretos, regulamentos e demais dispositivos legais, nas obrigações, também se incluem os dispositivos a seguir:
- 21.1.1. Aceitar nas mesmas condições contratuais os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, decorrente de modificações de quantitativos ou projetos ou especificações, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor contratual atualizado, de acordo com o art. 125, da Lei nº 14.133/2021, sendo os mesmos objetos de exame da PGE-EMATER-RO.
- 21.1.2. Dispor à Emater-Ro, imóvel localizado no **Município de Castanheiras - Território Zona da Mata**, medindo 116 m² (cento e dezesseis metros quadrados) de área construída em alvenaria, contendo: 1 (uma) sala para recepção; 1(uma) sala para a gerência.1 (uma) sala técnica; 1 (uma) sala para atendimento da social; 1 (um) social banheiro unissex - será adaptado para PCD, conforme projeto; 1 (uma) copa/cozinha; 1 (uma) área externa em L; 1 (uma) garagem não coberta que comporta 3 veículos; 1 (uma) lavanderia; 1 (um) almoxarifado. O imóvel **não** possui todas as instalações de acordo com necessidade da Emater-RO, porém a proprietária demonstrou interesse em promover as adaptações, descritas no laudo de avaliação de id. (0058392271), atendendo assim as especificações mínimas descritas presente relatório e está localizado no centro do município, satisfazendo as necessidades da Administração.
- 21.1.3. Entregar o imóvel à contratante, limpo em condições de uso e funcionamento, apto para os trabalhos a serem realizados de acordo com as especificações anotadas neste projeto básico, no prazo estipulado neste instrumento.
- 21.1.4. Comunicar a Contratante, no **mínimo com 120 (cento e vinte) dias de antecedência**, o desejo de rescindir o **CONTRATO**, independentemente da motivação que apresentar.
- 21.1.5. Comunicar à contratante, por escrito, no **prazo de 48 (quarenta e oito) horas**, quaisquer alterações ou acontecimento que impeçam mesmo temporariamente, de cumprir seus deveres e responsabilidade relativos à execução do Termo Contratual, total ou parcialmente, por motivo de caso fortuito ou força maior.
- 21.1.6. Reparar, corrigir, remover, reconstituir às suas expensas no total ou em parte, o objeto da licitação em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, resultantes de execução ou de materiais empregados.
- 21.1.7. Responsabilizar-se por danos causados diretamente a administração ou a terceiros decorrente de sua culpa, ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento do CONTRATANTE.
- 21.1.8. A CONTRATADA se obriga a manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigida na licitação.
- 21.1.9. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela fiscalização da CONTRATANTE, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente.
- 21.1.10. Caso, a qualquer tempo a contratante ou a contratada, sejam favorecidas com benefícios fiscais, isenções e/ou reduções tributárias, as vantagens auferidas refletirão numa redução do preço.
- 21.1.11. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitada da Previdência Social e para aprendiz;
- 21.1.12. Recolher o Imposto Sobre Serviço (ISS) de competência municipal, e outros, se ocorrerem.
- 21.1.13. A locadora, sob pena de dar causa à rescisão de contrato, se obriga no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do Contrato em realizaras as adequações no imóvel:
- a) Pintura na fachada no padrão da Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO;
- b) **Adequações de acessibilidade** - banheiro/sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, piso tátil nas calçadas, com rampas de acesso adequadas com os requisitos mínimos regidos pela NBR 9050 que trata da acessibilidade as edificações.
- c) Adequações do imóvel a Lei Complementar 123, Lei Estadual 3.924/2016, Decreto 21.425/216 e Instrução Técnica 01 do CBMRO, para fins de emissão do Auto de Conformidade para comprovação de Vistoria Contra Incêndio e Pânico – AVCIP.
- 21.1.14. Havendo a necessidade de outras adequações no imóvel, as mesmas deverão ser realizadas no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do Contrato.
- 21.1.15. ser submetidas a avaliação de cumprimento pela Engenharia da Emater-RO.
- 21.1.16. O imóvel deve estar com os tributos devidamente pagos (IPTU e taxas), não devendo estar em atraso com as tarifas administrativas de energia elétrica e dos serviços de tratamento de água e esgoto.
- 21.1.17. O imóvel não pode estar sendo objeto de processo judicial e penhora judicial nem pode ser hipotecado.

- 21.1.18. O imóvel não pode ser objeto de alienação fiduciária e nem recair qualquer ônus sobre o mesmo.
- 21.1.19. Responsabilizar-se pela conservação e manutenção preventiva e corretiva do imóvel, problemas na rede elétrica, hidráulica, esgoto, telhado, forro, pintura, piso, vícios ocultos, desgaste natural e imperfeições pré-existentes são de responsabilidade do proprietário do imóvel, durante toda a vigência do contrato.
- 21.1.20. Entregar o imóvel com a fachada pintada conforme padrão da Emater-Ro.
- 21.1.21. Responsabilizar-se por despesas municipais anuais tais como: IPTU e taxa de coleta de lixo.
- 21.1.22. No ato da assinatura do Contrato, o Locador deverá apresentar:
- 21.1.23. Declaração de Quitação dos serviços de fornecimento de Energia Elétrica da Empresa ENERGISA/RO;
- 21.1.24. Declaração de Quitação dos serviços de fornecimento de Água Tratada e Encanada.
- 21.1.25. Comprovação de quitação de todos os tributos, taxas e contribuições (inclusive paraísos e IPTU), que direta ou indiretamente incidam ou vierem a incidir sobre a presente contratação.
- 21.1.26. No ato da assinatura do contrato a contratada deverá estar com os documentos de habilitação jurídica, fiscal e econômica dentro do período de validade, ou então reapresentá-las.
22. **DA GARANTIA DO CONTRATO**
- 22.1. Não serão exigidas Garantias Contratuais, uma vez que o objeto do presente Termo de Referência não apresenta grande complexidade.
23. **DA SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO E/OU TRANSFERÊNCIA**
- 23.1. É vedada a subcontratação, cessão e/ou transferência total ou parcial do objeto deste termo.
24. **DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO**
- 24.1. As atividades de Gestão e Fiscalização deverão ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática e exercidas por agentes públicos, por equipe de fiscalização ou por agente público único, de acordo com a complexidade da contratação, assegurada a distinção das atividades (artigo 19, Decreto Estadual n.º 28.874/2024).
- 24.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 24.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a locadora devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 24.4. A Contratante poderá convocar a contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 24.5. **GESTÃO DO CONTRATO:** O gestor do contrato tem como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado de cada contrato, que cabe a ele seguir as funções expostas no artigo 20, do Decreto Estadual n.º 28.874/2024.
- 24.6. **FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:** 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).
- 24.7. Será designado para a função de fiscal de contrato servidor com experiência e conhecimento na área relativa ao objeto contratado, designado para auxiliar o gestor do contrato quanto à fiscalização dos aspectos administrativos e técnicos do contrato, cabendo-lhe, dentre outras atribuições inerentes às funções expostas no Decreto Estadual n.º 28.874/2024, na seção VIII;
25. **DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO**
- 25.1. A avaliação e recebimento dos serviços serão realizados por **Comissão de Recebimento de Serviços**, designada pela Presidência, a qual será responsável pelo **atesto** nos Recibos/Notas Fiscais de Locação de Imóvel Urbano, sendo que os mesmos serão entregues na Gerência de Serviços e Transporte – GESER da EMATER-RO para procedimentos de controle, acompanhamento e posterior envio para pagamento.
- 25.2. **O RECEBIMENTO PROVISÓRIO (art. 140, I, "a" da Lei 14.133/2021)**, que consiste na mera contagem física das embalagens para posterior verificação da qualidade, quantidade e data de validade dos bens e consequente aceitação, será firmado pelos empregados autônomos responsáveis pelo Almoxarifado, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis. O recebimento provisório será comprovado pelo carimbo de certificação apostado no verso da nota fiscal devidamente cancelado e identificado em Termo de Recebimento provisório devidamente assinado por ambas as partes.
- 25.3. **O RECEBIMENTO DEFINITIVO (art. 140, I, "b", da Lei 14.133/2021)**, que consiste na verificação da qualidade, quantidade e data de validade dos bens e de sua aceitação, será firmado pela EMATER-RO, que expedirá recibo próprio (termo de recebimento definitivo), em prazo não superior a 15 (quinze) dias úteis, liquidando a despesa.
- 25.4. O recebimento provisório NÃO liquida a despesa e NÃO se presta para autorizar o pagamento dos bens.
- 25.5. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil do CONTRATADO em face da eventual existência de vícios redibitórios.

26. DO PAGAMENTO

26.1. O pagamento será efetuado mensalmente em parcelas iguais, conforme disposto no art. 6º do Decreto Estadual n.º 16.901 de 09 de julho de 2012 e de acordo com o art. 141 da Lei 14.133/2021, o pagamento se dará na seguinte forma:

26.2. até o 5º dia útil subsequente à apresentação do documento de cobrança para despesas provenientes de contratos cujos valores não ultrapassem o limite previsto no parágrafo único do artigo 3º do supracitado decreto;

26.3. em 30 dias corridos contados a partir da apresentação formal da respectiva documentação, respeitada a ordem cronológica das exigibilidades, depois da liquidação da despesa.

26.4. As Notas Fiscais/Recibos, deverão ser emitidas em 2 (duas) vias, devendo conter no corpo da Nota Fiscal/fatura, a descrição dos serviços, o número do empenho e o número da Conta Bancária para depósito do pagamento.

26.5. A Nota Fiscal/Recibos deverá ser emitida em nome da **Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO**, CNPJ n. 05.888.813/0001-83, com Endereço na Av. Farquar, nº 2986, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-470 – Porto Velho/RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Jamari, 1º Andar.

26.6. A GESER - Gerência de Serviços e Transporte terá o prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar da apresentação da Nota Fiscal/ Recibo para **aceitá-la ou rejeitá-la**.

26.7. A Nota Fiscal/Recibo não aprovada será devolvida à contratada para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido no subitem anterior, a partir da data de sua reapresentação.

26.8. A devolução da Nota Fiscal/ Recibo não aprovada, em hipótese alguma, servirá de pretexto para que a contratada suspenda quaisquer fornecimentos.

26.9. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preços.

26.10. Na hipótese de atraso no pagamento das Notas Fiscais/Recibos, por culpa da EMATER-RO, os seus valores serão corrigidos monetariamente, a partir da data de início do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, de acordo com a variação “pro rata tempore” do IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo oficialmente e, ainda, acrescido de multa de 1% (um por cento) e juros de 0,033% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, sobre o valor atualizado.

27. DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO DOS CONTRATOS

27.1. O descumprimento de qualquer Cláusula ou de simples condição deste Contrato, assim como a execução do seu objeto em desacordo com o estabelecido em suas Cláusulas e Condições, dará direito à CONTRATANTE de rescindi-lo mediante notificação expressa, sem que caiba à LOCADORA qualquer direito, exceto o de receber o estrito valor correspondente ao fornecimento realizado, desde que estejam de acordo com as prescrições ora pactuadas, assegurada a defesa prévia.

27.2. A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato (art. 175, §1º do Decreto Estadual 28.874/2024).

27.3. Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias (art. 175, §2º do Decreto Estadual 28.874/2024).

27.4. A fiscalização do contrato deverá providenciar a elaboração de relatório circunstanciado e fotográfico acerca das condições do imóvel quando de sua devolução (art. 175, §3º do Decreto Estadual 28.874/2024).

27.5. Eventuais questionamentos do locador acerca das condições do imóvel não obstam a devolução das chaves, de modo que eventual recusa no seu recebimento deve ensejar a imediata notificação formal do locador por parte do gestor do contrato e, caso haja renitência, o encaminhamento do caso para a Procuradoria-Geral do Estado para avaliação das providências cabíveis (art. 175, §4º do Decreto Estadual 28.874/2024).

28. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

28.1. Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal e as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

28.2. A presente solução, locação de imóvel, ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

29. SANÇÕES

29.1. Sem prejuízo das sanções cominadas no art. 156 da Lei nº 14.133/21, pela inexecução total ou parcial do contrato, a Administração poderá, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à Contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.

29.2. Se a adjudicatária recusar-se a retirar o instrumento contratual injustificadamente ou se não apresentar situação regular na ocasião dos recebimentos, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre a parte inadimplida do contrato.

29.3. A licitante, adjudicatária ou contratada que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não celebrar o instrumento contratual, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do instrumento contratual, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, garantida a prévia e ampla defesa, ficará impedida de licitar e contratar com a União, Estados Distrito Federal e Municípios, e será descredenciado no Cadastro de Fornecedores dos Órgãos da Administração Pública e Estadual, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas no Edital e das demais cominações legais.

29.4. A multa, eventualmente imposta à Contratada, será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, caso a Contratada não tenha nenhum valor a receber do Estado, ser-lhe-á concedido o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento da multa. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento seus dados serão encaminhados ao órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa, podendo, ainda a administração proceder à cobrança judicial da multa.

29.5. As multas previstas não eximem a adjudicatória ou contratada da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar a Administração.

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

29.7. sanção denominada “Advertência” só terá lugar se emitida por escrito e quando se tratar de faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação, cabível somente até a segunda aplicação (reincidência) para a mesma infração, caso não se verifique a adequação da conduta por parte da Contratada, após o que deverão ser aplicadas sanções de grau mais significativo.

29.8. São exemplos de infração administrativas penalizáveis, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.

29.8.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;

29.8.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

29.8.3. dar causa à inexecução total do contrato;

29.8.4. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

29.8.5. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

29.8.6. praticar ato fraudulento na execução do contrato;

29.8.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

29.8.8. praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#).

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

29.9.1. advertência;

29.9.2. multa;

29.9.3. impedimento de licitar e contratar;

29.9.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar

29.10. As sanções serão aplicadas sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que possa ser acionada em desfavor da Contratada, conforme infração cometida e prejuízos causados à administração ou a terceiros.

29.11. Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, com percentuais de multa conforme a tabela a seguir, que elenca apenas as principais situações previstas, não eximindo de outras equivalentes que surgirem, conforme o caso:

ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	GRAU	MULTA*
1	Usar indevidamente informações sigilosas a que teve acesso; por ocorrência.	6	4,0% por dia
2	Permitir situação que crie a possibilidade ou cause dano físico, lesão corporal ou consequências letais; por ocorrência.	6	4,0% por dia
3	Suspender, interromper ou recusar-se, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito, a entrega dos produtos e nas condições estabelecidas, por dia e por unidade de atendimento;	5	3,2% por dia
4	Destruir ou danificar documentos por culpa ou dolo de seus agentes; por ocorrência.	5	3,2% por dia
ITEM	Para os itens a seguir, deixar de:	GRAU	MULTA*
1	Cumprir quaisquer dos itens do Edital e seus anexos, mesmo que não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pela FISCALIZAÇÃO; por ocorrência.	3	0,8% por dia
2	Efetuar a entrega dos produtos nos prazos estabelecidos, observadas as condições estabelecidas por este Contrato, por ocorrência.	2	0,4% por dia
3	Ressarcir o órgão por eventuais danos causados por sua culpa, ou de seus prepostos.	2	0,4% por dia
4	Manter a documentação de habilitação atualizada; por item, por ocorrência.	1	0,2% por dia

* Incidente sobre a parcela inadimplida.

29.12. As sanções aqui previstas poderão ser aplicadas concomitantemente, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

29.13. Após 30 (trinta) dias da falta de execução do objeto, será considerada inexecução total do contrato, o que ensejará a rescisão contratual.

29.14. As sanções de natureza pecuniária serão diretamente descontadas de créditos que eventualmente detenha a CONTRATADA ou efetuada a sua cobrança na forma prevista em lei.

29.15. As sanções previstas não poderão ser relevadas, salvo ficar comprovada a ocorrência de situações que se enquadrem no conceito jurídico de força maior ou casos fortuitos, devidos e formalmente justificados e comprovados, e sempre a critério da autoridade competente, conforme prejuízo auferido.

29.16. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

29.17. A sanção será obrigatoriamente registrada no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, bem como em sistemas Estaduais.

29.18. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão licitante e de declaração de inidoneidade, previstas no subitem anterior, as empresas ou profissionais que, em razão do contrato decorrente desta licitação:

29.18.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

29.18.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

29.18.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

30. DA PROTEÇÃO DE DADOS

30.1. Na execução do objeto, devem ser observados os ditames da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) – LGPD, notadamente os relativos às medidas de segurança e controle para proteção dos dados pessoais a que tiver acesso mercê da relação jurídica estabelecida, mediante adoção de boas práticas e de mecanismos eficazes que evitem acessos não autorizados, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados.

30.2. A contratada obriga-se a dar conhecimento formal a seus prepostos, empregados ou colaboradores das disposições relacionadas à proteção de dados e a informações sigilosas, na forma da Lei 13.709/2018 (LGPD), da Resolução/ CNJ 363/2021 e da Lei 12.527/2011.

30.3. Obriga-se também a comunicar à Administração, em até 24 (vinte e quatro) horas, contadas do instante do conhecimento, a ocorrência de acessos não autorizados a dados pessoais, de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou de qualquer outra forma de tratamento inadequado, suspeito ou ilícito, sem prejuízo das medidas previstas no art. 48 da Lei 13.709/2018 (LGPD).

30.4. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com os princípios e as hipóteses previstas nos arts. 6º, 7º e 11 da Lei 13.709/2018 (LGPD), limitado ao estritamente necessário à consecução do objeto, na forma deste instrumento e seus anexos.

30.5. Para os fins de publicidade e transparência ativa sobre as contratações da Seccional, adota-se o entendimento.

30.6. do Parecer nº 00295/2020/CONJUR-CGU/CGU/AGU (Parecer-295-2020-CONJUR-CGU/CGU/AGU.pdf), segundo o qual tratamento de dados na contratação de microempreendedor individual (MEI) contempla a divulgação de nome da pessoa física e do CPF, por serem dados que compõem, obrigatoriamente, a identificação empresarial.

30.7. É vedado, na execução do ajuste, revelar, copiar, transmitir, reproduzir, transportar ou utilizar dados pessoais ou informações sigilosas a que tiver acesso prepostos, empregados ou colaboradores direta ou indiretamente envolvidos na realização de serviços, produção ou fornecimento de bens. Para tanto, devem ser observados as medidas e os procedimentos de segurança das informações resultantes da aplicação da Lei 13.709/2018 (LGPD) e do parágrafo único do art. 26 da Lei 12.527/2011.

30.8. Extinto o ajuste ou alcançado o objeto que encerre tratamento de dados, estes serão eliminados, inclusive toda e qualquer cópia deles porventura existente, seja em formato físico ou digital, autorizada a conservação conforme as hipóteses previstas no art. 16 da Lei 13.709/2018 (LGPD).

31. DESCRIÇÃO DOS RISCOS E IMPACTOS AMBIENTAIS MEDIDAS MITIGADORAS

31.1. A realização das atividades do Escritório Local da EMATER-RO, localizado no **Município de Castanheiras**, na futura locação de imóvel, não causa e não causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

31.2. Impacto Ambiental: Qualquer alteração das propriedades físico-químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.

31.3. A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do Escritório Local Município de Corumbiara, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.

31.4. Resíduos da construção civil: são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.

31.5. Assim como medida mitigadora o locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

31.6. Destacamos:

a) - Resolução 307 - CONAMA

b) - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota fora", em encostas, corpos d' água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;

c) - Necessidade de Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e CETESB, sobre resíduos sólidos.

32. **DESCRIÇÃO DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL**

32.1. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do **do Escritório Local da EMATER-RO, no Município de Castanheiras, pelo período de 02 (dois).**

32.2. As providências a serem adotadas para a execução dos serviços:

32.3. Nomeação do gestor e fiscal do contrato.

32.4. O objeto da presente contratação apresenta peculiaridades que justificam a necessidade de capacitação constantes de servidores, quanto a gestão e fiscalização dos contratos.

32.5. Considerar a necessidade de capacitação de servidores para atuarem no Recebimento de acordo com as especialidades estabelecidas.

32.6. Necessidade de acompanhar a realização dos serviços de adequação do imóvel, conforme contido no laudo de avaliação de id. 0058392271.

33. **DO FORO**

33.1. O Foro para dirimir eventuais conflitos do contrato será o da Comarca de Porto Velho - Rondônia.

34. **DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS**

34.1. A presente contratação permite a participação de Pessoa Física.

35. **DA CLASSIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA - LEI N. 12.527/2011 E INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME N. 81/2022**

35.1. A classificação do presente Termo de Referência é pública nos termos da Lei nº 12.527/2011, conforme preconiza o art. 10 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 81/2022.

36. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

36.1. Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Termo de Referência, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto dessa licitação, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a lei nº 14.133/21, aplicando-se paralelamente, quando for o caso, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

Porto Velho-RO, data e horário do sistema.

Erivaldo Araújo de Souza – Mat.300*****

Responsável pela Elaboração do *Termo de Referência*

Aprovo o presente Termo de Referência.

Porto Velho-RO, data e horário do sistema.

Diretor(a) Presidente em Exercício

Anexo I

Minuta de Contrato

CONTRATANTE: A ENTIDADE AUTÁRQUICA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA E EXTENSÃO RURAL DO ESTADO DE RONDÔNIA - EMATER/RO, Autarquia Estadual, modificada pela Lei Estadual nº 3.937 de 30 de novembro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº. 05.888.813/0001-83, com sede na Avenida Farquar, nº 2986 – Palácio Rio Madeira – Anexo Rio Jamari - Bairro Pedrinhas, em Porto Velho/RO, doravante designada **CONTRATANTE**, neste ato representado por seu Diretor Presidente o Sr. **Luciano Brandão**, nomeado pelo decreto de 23 de março de 2023, não numerado publicado no Diário Oficial do Estado de Rondônia em 29 de março de 2023, ed. 59, fls.24 até 27.

CONTRATADA:, CNPJ/MF n.º, doravante denominada **CONTRATADA**, conforme documentação de id.

Celebram o presente Contrato, decorrente do **Processo Administrativo nº.....** o qual se regerá pelas disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, SELECIONADO por (TIPO DE LICITAÇÃO), conforme Termo de Id. 00000000, vinculando-se aos termos do processo administrativo e à proposta da CONTRATADA, mediante as seguintes cláusulas:

1. CLÁUSULA UM - DO OBJETO

1.1. Contratação dos serviços de locação de Imóvel urbano, localizado no Município de Castanheiras, Território Zona da Mata, contendo no mínimo as seguintes características: características: Imóvel urbano, localizado no Município de Castanheiras, com no mínimo 60 m² (sessenta metros quadrados) de área construída, em alvenaria, em ótimo estado de conservação, pelo período de 2 (dois) anos, para atender o Escritório Local de Castanheiras, contendo no mínimo: 01 (uma) recepção; - 01 (uma) sala para a gerência; - 01 (uma) sala para atividades técnicas e administrativas; - Ou ambiente com layout que comporte no mínimo 03 (três) técnicos. - 01 (um) banheiro/sanitário social; - 01 (uma) copa/cozinha; - Garagem para no mínimo 01 (um) veículo, de preferência coberta; - Murado e com portão; - Rede telefônica e de internet; - Rede elétrica; - Rede hidráulica; - Rede água; - Instalação elétrica para suportar aparelhos de ar condicionados na recepção e demais salas; - Pintura na fachada no padrão da Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO; - Acessibilidade: o imóvel deve conter 01 (um) banheiro/sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, piso tátil nas calçadas, com rampas de acesso adequadas com os requisitos mínimos regidos pela NBR 9050, a qual trata da acessibilidade das edificações. - O imóvel deverá estar adequado Lei Complementar 123, Lei Estadual 3.924/2016, Decreto 21.425/216 e Instrução Técnica 01 do CBMRO, para fins de emissão do Auto de Conformidade para comprovação de Vistoria Contra Incêndio e Pânico – AVCIP. - O imóvel deve ser bem localizado de fácil acesso ao público; - Na locação deverá estar inclusa a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, incluindo as despesas municipais de taxas de resíduos sólidos e IPTU.

2. CLÁUSULA DOIS - DA ESPECIFICAÇÃO DOS BENS/SERVIÇOS E DA EXECUÇÃO

2.1. **Descrição dos Serviços:** locação do Imóvel de propriedade da srª. Rosiane Aparecida de Oliveira, localizado na Av. Pinheiros, nº 243, Bairro Centro, no Município de Castanheiras- RO, medindo 116 m² (cento e dezesseis metros quadrados) de área construída em alvenaria, contendo: 1 (uma) sala para recepção; 1 (uma) sala para a gerência. 1 (uma) sala técnica; 1 (uma) sala para atendimento da social; 1 (um) social banheiro unissex - será adaptado para PCD, conforme projeto; 1 (uma) copa/cozinha; 1 (uma) área externa em L; 1 (uma) garagem não coberta que comporta 3 veículos; 1 (uma) lavanderia; 1 (um) almoxarifado. O imóvel **não** possui todas as instalações de acordo com necessidade da Emater-RO, porém a proprietária demonstrou interesse em promover as adaptações, descritas no laudo de avaliação de id. (0058392271), atendendo assim as especificações mínimas descritas presente relatório e está localizado no centro do município, satisfazendo as necessidades da Administração.

2.2. **Do Local do Imóvel:** imóvel localizado na Avenida Pinheiros, nº. 243, Bairro Centro, Município de Castanheiras.

2.3. **Regime de Execução:** regime de execução do contrato será empreitada por preço unitário (preço certo de unidades determinadas), com pagamento mensal.

3. CLÁUSULA TRÊS - DA FORMA DE ENTREGA DOS BENS, DO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

3.1. **Da Forma de entrega** - A Locadora disponibilizará o imóvel **no prazo de até 02 (dois) dias úteis, após assinatura do Contrato**, o qual será recebido pelo Gerente ou Responsável pelo Escritório Local, atendendo as necessidades da EMATER-RO, conforme características previstas no presente Termo de Referência id.....

3.2. **Do acompanhamento e fiscalização** - As atividades de Gestão e Fiscalização deverão ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática e exercidas por agentes públicos, por equipe de fiscalização ou por agente público único, de acordo com a complexidade da contratação, assegurada a distinção das atividades (artigo 19, Decreto Estadual n.º 28.874/2024).

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

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

3.2.3. A Contratante poderá convocar a contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

3.2.4. **Gestão do Contrato:** O gestor do contrato tem como função administrar o contrato até o término de sua vigência, desempenhando as atribuições administrativas que são inerentes ao controle individualizado de cada contrato, que cabe a ele seguir as funções expostas no artigo 20, do Decreto Estadual n.º 28.874/2024.

3.2.5. **Fiscalização do Contrato:** 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).

3.2.6. Será designado para a função de fiscal de contrato servidor com experiência e conhecimento na área relativa ao objeto contratado, designado para auxiliar o gestor do contrato quanto à fiscalização dos aspectos administrativos e técnicos do contrato, cabendo-lhe, dentre outras atribuições inerentes às funções expostas no Decreto Estadual n.º 28.874/2024, na seção VIII.

3.3. **Das Condições de Recebimento** - A avaliação e recebimento dos serviços serão realizados por **Comissão de Recebimento de Serviços**, designada pela Presidência, a qual será responsável pelo **atesto** nos Recibos/Notas Fiscais de Locação de Imóvel Urbano, sendo que os mesmos serão entregues na Gerência de Serviços e Transporte – GESER da EMATER-RO para procedimentos de controle, acompanhamento e posterior envio para pagamento.

3.3.1. **O Recebimento Provisório** - (art. 140, I, "a" da Lei 14.133/2021), que consiste na mera contagem física das embalagens para posterior verificação da qualidade, quantidade e data de validade dos bens e consequente aceitação, será firmado pelos empregados autárquicos responsáveis pelo Almoxarifado, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis. O recebimento provisório será comprovado pelo carimbo de certificação apostado no verso da nota fiscal devidamente cancelado e identificado em Termo de Recebimento provisório devidamente assinado por ambas as partes.

3.3.2. **O Recebimento Definitivo** - (art. 140, I, "b", da Lei 14.133/2021), que consiste na verificação da qualidade, quantidade e data de validade dos bens e de sua aceitação, será firmado pela EMATER-RO, que expedirá recibo próprio (termo de recebimento definitivo), em prazo não superior a 15 (quinze) dias úteis, liquidando a despesa.

3.3.3. O recebimento provisório NÃO liquida a despesa e NÃO se presta para autorizar o pagamento dos bens.

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

4. CLÁUSULA QUATRO - DO VALOR

4.1. O valor do respectivo contrato é de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** mensais, **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) anual, totalizando no período de 2 (dois anos) o valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), conforme laudo de avaliação de id. 0058392271 e** oferta final de preço proposto pela CONTRATADA de id., correspondendo ao objeto definido no Termo de Referência id.

5. CLÁUSULA CINCO - DA DESPESA

5.1. Os recursos orçamentários destinados a cobertura das despesas decorrentes correrão por conta dos recursos consignados a Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO pela seguinte classificação orçamentária: **Unidade Orçamentária: 19.025, Programa de Trabalho: 19.025.20.606.2024.2019, Elemento de Despesa: 33.90.36-15, Fonte de Recurso: 1500000001 e Modalidade de Empenho: Global.**

6. CLÁUSULA SEIS - DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será efetuado mensalmente em parcelas iguais, conforme disposto no art. 6º do Decreto Estadual n.º 16.901 de 09 de julho de 2012 e de acordo com o art. 141 da Lei 14.133/2021, o pagamento se dará na seguinte forma:

6.2. até o 5º dia útil subsequente à apresentação do documento de cobrança para despesas provenientes de contratos cujos valores não ultrapassem o limite previsto no parágrafo único do artigo 3º do supracitado decreto;

6.3. em 30 dias corridos contados a partir da apresentação formal da respectiva documentação, respeitada a ordem cronológica das exigibilidades, depois da liquidação da despesa.

6.4. As Notas Fiscais/Recibos, deverão ser emitidas em 2 (duas) vias, devendo conter no corpo da Nota Fiscal/fatura, a descrição dos serviços, o número do empenho e o número da Conta Bancária para depósito do pagamento.

6.5. A Nota Fiscal/Recibo deverá ser emitida em nome da **Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO**, CNPJ n. 05.888.813/0001-83, com Endereço na Av. Farquar, nº 2986, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-470 – Porto Velho/RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Jamari, 1º Andar.

6.6. A GESER - Gerência de Serviços e Transporte terá o prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar da apresentação da Nota Fiscal/ Recibo para **aceitá-la ou rejeitá-la**.

6.7. A Nota Fiscal/Recibo não aprovada será devolvida à contratada para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido no subitem anterior, a partir da data de sua reapresentação.

6.8. A devolução da Nota Fiscal/Recibo não aprovada, em hipótese alguma, servirá de pretexto para que a contratada suspenda quaisquer fornecimentos.

6.9. Nenhum pagamento será efetuado enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preços.

6.10. Na hipótese de atraso no pagamento das Notas Fiscais/Recibos, por culpa da EMATER-RO, os seus valores serão corrigidos monetariamente, a partir da data de início do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, de acordo com a variação “pro rata tempore” do IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo oficialmente e, ainda, acrescido de multa de 1% (um por cento) e juros de 0,033% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, sobre o valor atualizado.

7. CLÁUSULA SETE - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. São obrigações da contratada, além daquelas determinadas por leis, decretos, regulamentos e demais dispositivos legais, nas obrigações, também se incluem os dispositivos a seguir:

7.2. Aceitar nas mesmas condições contratuais os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, decorrente de modificações de quantitativos ou projetos ou especificações, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor contratual atualizado, de acordo com o art. 125, da Lei nº 14.133/2021, sendo os mesmos objetos de exame da PGE-EMATER-RO.

7.3. Dispor à Emater-Ro, imóvel localizado no **Município de Castanheiras - Território Zona da Mata**, medindo 116 m² (cento e dezesseis metros quadrados) de área construída em alvenaria, contendo: 1 (uma) sala para recepção; 1(uma) sala para a gerência.1 (uma) sala técnica; 1 (uma) sala para atendimento da social; 1 (um) social banheiro unissex - será adaptado para PCD, conforme projeto; 1 (uma) copa/cozinha; 1 (uma) área externa em L; 1 (uma) garagem não coberta que comporta 3 veículos; 1 (uma) lavanderia; 1 (um) almoxarifado. O imóvel **não** possui todas as instalações de acordo com necessidade da Emater-RO, porém a proprietária demonstrou interesse em promover as adaptações, descritas no laudo de avaliação de id. (0058392271), atendendo assim as especificações mínimas descritas presente relatório e está localizado no centro do município, satisfazendo as necessidades da Administração.

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

7.5. Comunicar a Contratante, no **mínimo com 120 (cento e vinte) dias de antecedência**, o desejo de rescindir o **CONTRATO**, independentemente da motivação que apresentar.

7.6. Comunicar à contratante, por escrito, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, quaisquer alterações ou acontecimento que impeçam mesmo temporariamente, de cumprir seus deveres e responsabilidade relativos à execução do Termo Contratual, total ou parcialmente, por motivo de caso fortuito ou força maior.

7.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir às suas expensas no total ou em parte, o objeto da licitação em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, resultantes de execução ou de materiais empregados.

7.8. Responsabilizar-se por danos causados diretamente a administração ou a terceiros decorrente de sua culpa, ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo esta responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento do CONTRATANTE.

7.9. A CONTRATADA se obriga a manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigida na licitação.

7.10. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela fiscalização da CONTRATANTE, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente.

7.11. Caso, a qualquer tempo a contratante ou a contratada, sejam favorecidas com benefícios fiscais, isenções e/ou reduções tributárias, as vantagens auferidas refletirão numa redução do preço.

7.12. Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

7.13. A locadora, sob pena de dar causa à rescisão de contrato, se obriga no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do Contrato em realizaras as adequações no imóvel:

a) Pintura na fachada no padrão da Entidade Autárquica de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Rondônia - EMATER-RO;

b) **Adequações de acessibilidade** - banheiro/sanitário adaptado para portadores de necessidades especiais, piso tátil nas calçadas, com rampas de acesso adequadas com os requisitos mínimos regidos pela NBR 9050 que trata da acessibilidade as edificações.

c) Adequações do imóvel a Lei Complementar 123, Lei Estadual 3.924/2016, Decreto 21.425/216 e Instrução Técnica 01 do CBMRO, para fins de emissão do Auto de Conformidade para comprovação de Vistoria Contra Incêndio e Pânico – AVCIP.

7.14. Havendo a necessidade de outras adequações no imóvel, as mesmas deverão ser realizadas no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do Contrato.

7.15. Ser submetidas a avaliação de cumprimento pela a Engenharia da Emater-RO.

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

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

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

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

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

7.21. Entregar o imóvel com a fachada pintada conforme padrão da Emater-Ro.

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

7.23. No ato da assinatura do Contrato, o Locador deverá apresentar:

7.24. Declaração de Quitação dos serviços de fornecimento de Energia Elétrica da Empresa ENERGISA/RO;

7.25. Declaração de Quitação dos serviços de fornecimento de Água Tratada e Encanada.

7.26. Comprovação de quitação de todos os tributos, taxas e contribuições (inclusive parafiscais e IPTU), que direta ou indiretamente incidam ou vierem a incidir sobre a presente contratação.

7.27. No ato da assinatura do contrato a contratada deverá está com os documentos de habilitação jurídica, fiscal e econômica dentro do período de validade, ou então reapresentá-las.

8. CLÁUSULA OITO - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1. Além daquelas determinadas nas, Leis, Decretos, Regulamentos e demais dispositivos legais, nas obrigações da futura CONTRATANTE, também se incluem os dispositivos estabelecidos no presente Termo de Referência, os quais foram devidamente aprovados pelo ordenador de despesa do órgão requerente, se obrigará:

8.2. Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitorias, sem a prévia autorização, por escrito, da contratada.

8.3. Não transferir o contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do locador reprimir a infração, haverá assentimento à mesma.

8.4. Exercer a fiscalização dos serviços por servidores especialmente designados, na forma prevista na Lei nº 14.133/21.

- 8.5. Oferecer todas as informações necessárias para que a contratada possa fornecer os objetos dentro das especificações e proporcionar todas as facilidades necessárias ao bom andamento do objeto contratado.
- 8.6. Acompanhar e fiscalizar os serviços, anotando em registro próprio as falhas detectadas, comunicando à contratada as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte daquela;
- 8.7. Efetuar o pagamento nas condições e preços pactuados.
- 8.8. Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços em desacordo com as obrigações assumidas pela contratada.
- 8.9. Notificar a Contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas nos serviços para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias.
- 8.10. Indicar formalmente por meio de portaria, devidamente publicada em Diário Oficial do Estado, o gestor e/ou fiscal do contrato.
- 8.11. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela contratada, necessários à execução do serviço;
- 8.12. Promover o recebimento provisório e o definitivo dos serviços, nos prazos fixados.
- 8.13. Decidir com a contratada, todas as questões que surgirem durante a execução do contrato e a ele relativas.
- 8.14. Não realizar nenhum pagamento a contratada, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.
- 8.15. Não realizar sob-hipótese alguma, pagamento antecipado.

9. CLÁUSULA NOVE - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E MULTA

- 9.1. Sem prejuízo das sanções cominadas no art. 156 da Lei nº 14.133/21, pela inexecução total ou parcial do contrato, a Administração poderá, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à Contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre a parcela inadimplida.
- 9.2. Se a adjudicatária recusar-se a retirar o instrumento contratual injustificadamente ou se não apresentar situação regular na ocasião dos recebimentos, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar à contratada multa de até 10% (dez por cento) sobre a parte inadimplida do contrato.
- 9.3. A licitante, adjudicatária ou contratada que, convocada dentro do prazo de validade de sua proposta, não celebrar o instrumento contratual, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para o certame, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do instrumento contratual, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, garantida a prévia e ampla defesa, ficará impedida de licitar e contratar com a União, Estados Distrito Federal e Municípios, e será descredenciado no Cadastro de Fornecedores dos Órgãos da Administração Pública e Estadual, pelo prazo de até 05 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas no Edital e das demais cominações legais.
- 9.4. A multa, eventualmente imposta à Contratada, será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, caso a Contratada não tenha nenhum valor a receber do Estado, ser-lhe-á concedido o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento da multa. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento seus dados serão encaminhados ao órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa, podendo, ainda a administração proceder à cobrança judicial da multa.
- 9.5. As multas previstas não eximem a adjudicatária ou contratada da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar a Administração.
- 9.6.
- 9.7. De acordo com a gravidade do descumprimento, poderá ainda a licitante se sujeitar à Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base na legislação vigente.
- 9.8. sanção denominada “Advertência” só terá lugar se emitida por escrito e quando se tratar de faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação, cabível somente até a segunda aplicação (reincidência) para a mesma infração, caso não se verifique a adequação da conduta por parte da Contratada, após o que deverão ser aplicadas sanções de grau mais significativo.
- 9.9. São exemplos de infração administrativas penalizáveis, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.
- 9.9.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 9.9.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 9.9.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 9.9.4. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- 9.9.5. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- 9.9.6. praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 9.9.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 9.9.8. praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#).

- 9.10. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
- 9.10.1. advertência;
- 9.10.2. multa;
- 9.10.3. impedimento de licitar e contratar;
- 9.10.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar
- 9.11. As sanções serão aplicadas sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que possa ser acionada em desfavor da Contratada, conforme infração cometida e prejuízos causados à administração ou a terceiros.
- 9.12. Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, com percentuais de multa conforme a tabela a seguir, que elenca apenas as principais situações previstas, não eximindo de outras equivalentes que surgirem, conforme o caso:

ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	GRAU	MULTA*
1	Usar indevidamente informações sigilosas a que teve acesso; por ocorrência.	6	4,0% por dia
2	Permitir situação que crie a possibilidade ou cause dano físico, lesão corporal ou consequências letais; por ocorrência.	6	4,0% por dia
3	Suspender, interromper ou recusar-se, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito, a entrega dos produtos e nas condições estabelecidas, por dia e por unidade de atendimento;	5	3,2% por dia
4	Destruir ou danificar documentos por culpa ou dolo de seus agentes; por ocorrência.	5	3,2% por dia
ITEM	Para os itens a seguir, deixar de:	GRAU	MULTA*
1	Cumprir quaisquer dos itens do Edital e seus anexos, mesmo que não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pela FISCALIZAÇÃO; por ocorrência.	3	0,8% por dia
2	Efetuar a entrega dos produtos nos prazos estabelecidos, observadas as condições estabelecidas por este Contrato, por ocorrência.	2	0,4% por dia
3	Ressarcir o órgão por eventuais danos causados por sua culpa, ou de seus prepostos.	2	0,4% por dia
4	Manter a documentação de habilitação atualizada; por item, por ocorrência.	1	0,2% por dia

* Incidente sobre a parcela inadimplida.

- 9.13. As sanções aqui previstas poderão ser aplicadas concomitantemente, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.
- 9.14. Após 30 (trinta) dias da falta de execução do objeto, será considerada inexecução total do contrato, o que ensejará a rescisão contratual.
- 9.15. As sanções de natureza pecuniária serão diretamente descontadas de créditos que eventualmente detenha a CONTRATADA ou efetuada a sua cobrança na forma prevista em lei.
- 9.16. As sanções previstas não poderão ser relevadas, salvo ficar comprovada a ocorrência de situações que se enquadrem no conceito jurídico de força maior ou casos fortuitos, devidos e formalmente justificados e comprovados, e sempre a critério da autoridade competente, conforme prejuízo auferido.
- 9.17. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.
- 9.18. A sanção será obrigatoriamente registrada no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, bem como em sistemas Estaduais.
- 9.19. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão licitante e de declaração de inidoneidade, previstas no subitem anterior, as empresas ou profissionais que, em razão do contrato decorrente desta licitação:
- 9.19.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 9.19.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- 9.19.3. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

10. **CLÁUSULA DEZ - DA INEXECUÇÃO E DA RESCISÃO DO CONTRATO**

- 10.1. O descumprimento de qualquer Cláusula ou de simples condição deste Contrato, assim como a execução do seu objeto em desacordo com o estabelecido em suas Cláusulas e Condições, dará direito à CONTRATANTE de rescindi-lo mediante notificação expressa, sem que caiba à LOCADORA qualquer direito, exceto o de receber o estrito valor correspondente ao fornecimento realizado, desde que estejam de acordo com as prescrições ora pactuadas, assegurada a defesa prévia.
- 10.2. A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato (art. 175, §1º do Decreto Estadual 28.874/2024).
- 10.3. Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias (art. 175, §2º do Decreto Estadual 28.874/2024).
- 10.4. A fiscalização do contrato deverá providenciar a elaboração de relatório circunstanciado e fotográfico acerca das condições do imóvel quando de sua devolução (art. 175, §3º do Decreto Estadual 28.874/2024).
- 10.5. Eventuais questionamentos do locador acerca das condições do imóvel não obstam a devolução das chaves, de modo que eventual recusa no seu recebimento deve ensejar a imediata notificação formal do locador por parte do gestor do contrato e, caso haja renitência, o encaminhamento do caso para a Procuradoria-Geral do Estado para avaliação das providências cabíveis (art. 175, §4º do Decreto Estadual 28.874/2024).

11. **CLÁUSULA ONZE – DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO**

11.1. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na Imprensa Oficial será providenciada até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de até vinte dias dessa data.

12. **CLÁUSULA DOZE – INSTRUMENTO CONTRATUAL**

12.1. **Do local de entrega** - A locadora disponibilizará o imóvel **no prazo de até 02 (dois) dias úteis, após assinatura do Contrato**, o qual será recebido pelo Gerente ou Responsável pelo Escritório Local, atendendo as necessidades da EMATER-RO, conforme características previstas no presente Termo de Referência.

12.2. **Prazo do Contrato / Vigência** - a vigência do contrato de locação será de 2 (dois) anos, contados da assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos de art. 107 da lei 14.133/2021. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

12.3. **Do Prazo de Assinatura do Contrato** - A locadora terá o **prazo de 05 (cinco) dias úteis**, contados a partir da data de sua convocação, para formalizar a assinatura do Termo Contratual, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

12.4. **Da Prorrogação** - O Prazo do instrumento poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que atenda a disposição do artigo art. 107 da Lei Federal 14.133/2021, c/c art. 172 do Decreto Estadual n.º 28.874/2024.

12.5. **Do Procedimento de Prorrogação** - O processo de prorrogação da locação do imóvel deverá ser instruído conforme art. 174 do Decreto Estadual n.º 28.874/2024.

13. **DAS ALTERAÇÕES E REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REVISÃO DO CONTRATO**

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do Art. 150 e seguintes do Decreto Estadual nº 28.874/2024;

13.2. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de **12 (doze) meses**, a partir da data de assinatura do contrato;

13.3. O valor da locação será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do contrato, conforme variação do **IPC-BR (FGV)**, ocorrido no período, ou sua falta ou extinção, será substituído pelo maior de índice oficial vigente.

13.4. **Da Revisão e Reajuste Contratual:** Serão nos termos do Decreto Estadual nº 28.874 de 2024, o qual dispõe sobre a concessão de reajuste, repactuação e revisão dos preços dos contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo do Estado de Rondônia.

13.4.1. A revisão contratual será concedida, a pedido da contratada, para promover o reequilíbrio econômico-financeiro da avença, diante da ocorrência de fatos imprevisíveis, ou previsíveis com consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do contrato, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.

13.4.2. O pedido de revisão de contrato deverá ser instruído com os seguintes documentos, conforme o rol elencado no Art. 152 do Decreto Estadual nº 28.874/24:

13.4.2.1. requerimento da contratada devidamente assinado pelo seu responsável;

13.4.2.2. planilha de custos demonstrando a equação inicial do contrato;

13.4.2.3. planilha de custos demonstrando a equação atual do contrato;

13.4.2.4. documentação hábil demonstrando a ocorrência de fatos imprevisíveis, fatos previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, caso de força maio, caso fortuito ou fato do príncipe, que configurem álea econômica extraordinária e extracontratual;

13.4.3. O reajuste em sentido estrito, espécie de reajuste nos contratos de obra, fornecimento ou serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra, consiste na aplicação de índice de correção monetária estabelecido no contrato, que retratará a variação efetiva do custo de produção, admitida a adoção de índices específicos ou setoriais, de acordo com o Art. 154 do Decreto Nº 28.874/24.

13.4.4. É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste com periodicidade inferior a 1 (um) ano.

13.4.5. O pedido de reajuste deverá ser apresentado pela contratada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do fato gerador de seu direito, de acordo com o art. 151 do Decreto Nº 28.874/24.

13.4.6. No caso de reajuste, desde que obedecido o prazo previsto no item anterior, os efeitos financeiros retroagirão à data de ocorrência do fato gerador.

13.4.7. Caso o pedido de reajuste ou repactuação seja feito fora do prazo previsto no item anterior, os efeitos financeiros serão contados a partir da data de recebimento do pedido pela contratante, sendo vedado ao ordenador de despesa conceder efeito retroativo aos efeitos financeiros.

13.4.8. Em todos os casos previstos no presente capítulo, antes do ato formal do ordenador de despesa que reconhecer o direito da contratada à concessão de reajuste, repactuação e revisão, o processo deverá ser analisado pelo sistema de controle interno, quanto aos cálculos apresentados e, posteriormente, pela Procuradoria Geral do Estado, para análise jurídica do

pedido.

13.4.9. A empresa contratada para a execução de remanescente de obra ou serviço tem direito ao reajuste ou repactuação nas mesmas condições e prazos a que fazia jus a empresa anteriormente contratada, devendo os seus preços serem corrigidos antes do início da contratação, conforme determina o parágrafo 7º do art. 90 da Lei nº 14.133/2021.

13.4.10. Aplicar-se-á ao cálculo o IPC-BR/FGV.

Prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;	60 dias
Prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;	60 dias

13.4.11. **Da Extinção Contratual:** Serão nos termos da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Estadual Nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, o qual dispõe sobre a concessão de reajuste, repactuação e revisão dos preços dos contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo do Estado de Rondônia.

14. **CLÁUSULA TREZE - DA GARANTIA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

14.1. Não serão exigidas Garantias Contratuais, uma vez que o objeto do presente Termo de Referência não apresenta grande complexidade.

15. **CLÁUSULA CATORZE - DA PROTEÇÃO DE DADOS**

15.1. Na execução do objeto, devem ser observados os ditames da Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) – LGPD, notadamente os relativos às medidas de segurança e controle para proteção dos dados pessoais a que tiver acesso mercê da relação jurídica estabelecida, mediante adoção de boas práticas e de mecanismos eficazes que evitem acessos não autorizados, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados.

15.2. A contratada obriga-se a dar conhecimento formal a seus prepostos, empregados ou colaboradores das disposições relacionadas à proteção de dados e a informações sigilosas, na forma da Lei 13.709/2018 (LGPD), da Resolução/ CNJ 363/2021 e da Lei 12.527/2011.

15.3. Obriga-se também a comunicar à Administração, em até 24 (vinte e quatro) horas, contadas do instante do conhecimento, a ocorrência de acessos não autorizados a dados pessoais, de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou de qualquer outra forma de tratamento inadequado, suspeito ou ilícito, sem prejuízo das medidas previstas no art. 48 da Lei 13.709/2018 (LGPD).

15.4. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com os princípios e as hipóteses previstas nos arts. 6º, 7º e 11 da Lei 13.709/2018 (LGPD), limitado ao estritamente necessário à consecução do objeto, na forma deste instrumento e seus anexos.

15.5. Para os fins de publicidade e transparência ativa sobre as contratações da Seccional, adota-se o entendimento.

15.6. do Parecer nº 00295/2020/CONJUR-CGU/CGU/AGU (Parecer-295-2020-CONJUR-CGU-CGU-AGU.pdf), segundo o qual tratamento de dados na contratação de microempreendedor individual (MEI) contempla a divulgação de nome da pessoa física e do CPF, por serem dados que compõem, obrigatoriamente, a identificação empresarial.

15.7. É vedado, na execução do ajuste, revelar, copiar, transmitir, reproduzir, transportar ou utilizar dados pessoais ou informações sigilosas a que tiver acesso prepostos, empregados ou colaboradores direta ou indiretamente envolvidos na realização de serviços, produção ou fornecimento de bens. Para tanto, devem ser observados as medidas e os procedimentos de segurança das informações resultantes da aplicação da Lei 13.709/2018 (LGPD) e do parágrafo único do art. 26 da Lei 12.527/2011.

15.8. Extinto o ajuste ou alcançado o objeto que encerre tratamento de dados, estes serão eliminados, inclusive toda e qualquer cópia deles porventura existente, seja em formato físico ou digital, autorizada a conservação conforme as hipóteses previstas no art. 16 da Lei 13.709/2018 (LGPD).

16. **CLÁUSULA QUINZE – DOS RISCOS E IMPACTOS AMBIENTAIS MEDIDAS MITIGADORAS**

16.1. A realização das atividades do Escritório Local da EMATER-RO, localizado no **Município de Castanheiras**, na futura locação de imóvel, não causa e não causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

16.2. Impacto Ambiental: Qualquer alteração das propriedades físico-químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente, enfim, a qualidade dos recursos ambientais.

16.3. A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do Escritório Local, Município de Castanheiras, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.

16.4. Resíduos da construção civil: são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.

16.5. Assim como medida mitigadora o locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

16.6. Destacamos:

a) - Resolução 307 - CONAMA

b) - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota fora", em encostas, corpos d'água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;

c) - Necessidade de Atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e CETESB, sobre resíduos sólidos.

17. **CLÁUSULA DEZESSEIS - DA CLASSIFICAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA - LEI N. 12.527/2011 E INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME N. 81/2022**

17.1. A classificação do presente Termo é pública nos termos da Lei nº 12.527/2011, conforme preconiza o art. 10 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 81/2022.

18. **CLÁUSULA DEZESSETE – DOS CASOS OMISSOS**

18.1. Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Termo, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto dessa licitação, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a lei nº 14.133/21, aplicando-se paralelamente, quando for o caso, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

19. **CLÁUSULA DEZOITO - DO FORO**

19.1. O Foro para dirimir eventuais conflitos do contrato será o da Comarca de Porto Velho - Rondônia.

20. **CLÁUSULA DEZESSETE - DAS ASSINATURAS E DATA DA CELEBRAÇÃO**

20.1. Considerando que esta avença é celebrada no bojo de processo virtual que tramita no âmbito do Sistema Eletrônico de Informações - SEI, a data de celebração será correspondente a da aposição da assinatura eletrônica mais recente de qualquer das partes qualificadas no preâmbulo.

20.2. Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente TERMO DE CONTRATO, que depois de lido e achado conforme é assinado pelas partes, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para sua publicação e execução, devidamente certificadas pela Procuradoria Geral do Estado – PGE.

Porto Velho-RO, data e horário do sistema.

CONTRATANTE

CONTRATADA



Documento assinado eletronicamente por **Erivaldo Araujo de Souza, Técnico**, em 28/03/2025, às 14:09, 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 **RENATA ROSA DE SOUZA, Vice-Presidente**, em 31/03/2025, às 14:02, 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 **0058681458** e o código CRC **78AA1C14**.