



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE RONDÔNIA

TERMO DE REFERÊNCIA (TR)

Porto Velho, 10 de fevereiro de 2025

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de sala comercial, por inexigibilidade, localizado na Avenida Tancredo Neves, N.º 1969 – Setor 01; com a finalidade de sediar a Delegacia do CREMERO na cidade de Ariquemes, por um período de 05 (cinco) anos.

JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da contratação encontra-se embasada nas atribuições do Conselho Regional de Medicina do Estado de Rondônia – CREMERO; cuja sede está localizada na cidade de Porto Velho. Dentre as suas atribuições pode-se citar, entre outras, fiscalizar todas as unidades de saúde do Estado, público e privadas, bem como o exercício da profissão médica. Diante disso, e com o objetivo de descentralizar os procedimentos de atendimentos das demandas institucionais e dada a extensão territorial do Estado de Rondônia, que ocupa uma área total de 237.590,547km², possuindo 52 municípios, além dos distritos; foram criadas as delegacias do CREMERO com o objetivo de melhor orientar e fiscalizar o ato médico.

Diante do exposto e considerando a extensão territorial, a concentração da população e das unidades de saúde, público e privadas, o CREMERO criou a Resolução CREMERO n.º 05/2020; distribuindo as suas atividades à 04 (quatro) delegacias; com a finalidade de que funcionassem como um suporte essencial para a eficácia do trabalho contínuo do Conselho dando cobertura de suas atribuições em todo o Estado. Conforme a referida normatização as delegacias estão localizadas nas cidades de Ariquemes, Ji-Paraná, Cacoal e Vilhena.

A delegacia da cidade de Ji-Paraná, assim como a sede do CREMERO, são imóveis que integram o patrimônio do Conselho Regional, enquanto as outras delegacias, por não possuírem imóvel próprio, estão sediadas em imóveis locados.

Dessa forma, considerando o vencimento do contrato de locação da delegacia localizada na cidade de Ariquemes e o não interesse do CREMERO em renovar, surgiu, então, a necessidade de o CREMERO providenciar outro local para servir à Delegacia Regional, tendo em vista que não haverá a prorrogação do contrato.

O imóvel figurou efetivamente como adequado, dentre os visitados, às necessidades desta Autarquia, sendo possível consignar os fatores preponderantes para a sua escolha: 1) espaço físico satisfatório e adequado às necessidades; 2) Ambientes internos divididos, de forma que não necessite de adaptações para o devido funcionamento das atividades; 3) localização estratégica e 4) condições estruturais adequadas.

Dessa forma, e diante de todo o exposto, o presente documento tem como objetivo a

locação de imóvel que atenda a referida necessidade; considerando que a Delegacia localizada na cidade de Ariquemes é responsável por atender às demandas dos municípios de Ariquemes, Cujubim, Machadinho do Oeste, Alto do Paraíso, Rio Crespo, Vale do Anari, Buritis, Monte Negro, Theobroma, Campo Novo, Cacaulândia, Jaru, Gov. Jorge Teixeira que totalizam aproximadamente 328 mil habitantes ,conforme dados disponibilizados pelo censo do IBGE referente ao ano de 2022, além de 256 médicos registrados no CRM-RO, cujo domicílio abrange os municípios informados.

Deve-se considerar, ainda, que a Delegacia do CREMERO na cidade de Ariquemes possui apenas 01 (uma) colaboradora e, além disso, o local deverá possuir condições de acessibilidade, de acordo com as normas da ABNT.

Ademais, em que pese o Conselho Regional de Medicina seja autarquia integrada à Administração Pública Federal, esta possui autonomia administrativa e financeira, vinculando-se somente ao Conselho Federal de Medicina, o qual não possui em seu acervo patrimonial imobiliário um imóvel na cidade de Ariquemes para que pudesse cedê-lo à esta Regional (inciso I, art. 5º, IN nº 103/2022)

Por fim, justifica-se a impossibilidade de compartilhamento da Delegacia do CREMERO com outros órgãos públicos em razão da sua natureza jurídica e das atividades desenvolvidas, que são de fiscalização, incluindo o julgamento de conduta (anti)ética que, por sua vez, tratam-se de informações restritas e/ou sigilosas. (inciso II, art. 5º, IN nº 103/2022).

3. DAS ESPECIFICAÇÕES

Conforme Documento de Formalização da Demanda, autorizado pela Presidência (1961103), o imóvel a ser locado para ser a sede da Delegacia Regional do CREMERO na cidade de Ariquemes, deverá estar localizado em local de fácil acesso à sociedade, próximo a outros órgãos e Poderes Públicos do município, tendo em vista a necessidade de facilitar o acesso à população em geral e à classe médica, dessa forma, a melhor localização para a sede do CREMERO é na área comercial/centro da cidade, vez que ficará perto de bancos e outros órgãos públicos facilitando assim o acesso.

As especificações acima, além das justificativas já apresentadas, levaram em consideração a recomendação prevista na letra “c” do inciso V, do art. 5º da IN nº 103/22, para a definição do tamanho do imóvel, considerando o número de colaboradores e estimativa de atendimentos.

Além disso, o imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Termo de Referência e ao constante da proposta apresentada pela Proponente escolhida.

Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas.

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos mínimos:

Item	Especificação	Unid	Quant. Meses	V. Unitário	Valor Total
------	---------------	------	--------------	-------------	-------------

1	Aluguel de Sala Comercial, por um período de 10 meses (estimado entre março a dezembro de 2025), contendo: a) 01 Recepção: com capacidade para até 10 pessoas; b) 01 Copa c) 01 Sala para o Delegado: Devendo caber mesa para para trabalho individual e mesa de reuniões d) 01 Banheiro com acessibilidade e) Garagem: pode ser em via pública f) Tamanho do Imóvel: 50m² g) Localização: centro da cidade	mês	10	R\$ 2.200,00	R\$ 22.000,00
---	--	-----	----	--------------	---------------

a) O locador deverá disponibilizar o imóvel no ato da assinatura do contrato, atendendo às necessidades do CREMERO, conforme características previstas no presente Termo de Referência;

b) O locador efetue manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato);

c) Proximidade ao sistema de transporte coletivo, em avenidas principais da cidade situadas;

d) Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

e) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

f) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

g) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

h) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

i) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

j) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de

fechaduras;

k) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

l) Deverá, os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

m) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;

n) A instalação dos pontos lógicos, telefônicos e elétricos, nas áreas administrativas, serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;

o) Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;

p) No mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a colocação de 1 geladeira, de 1 forno de micro-ondas e de mesa para refeição da funcionária;

q) Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual, especificamente de acordo com a Norma de Inspeção Predial/2012 do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Entidade Nacional, da NBR 5674/2012 - Manutenção de Edificações e NBR 15575:2013 Norma de Desempenho de Edificações, da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma NBR 8160, NBR 5410/97, Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, NBR 5419/2005, NBR 16401:2008-1 Instalações de ar condicionado - Sistemas centrais e unitários - Parte 1 - Projeto das instalações; NBR 16401:2008-3 - Qualidade do ar interior; e Portaria MS/GM 3523/1998, NBR 10152: - Níveis de ruído para conforto acústico e a NBR 15575:2013 Avaliação de desempenho, NBR 5413:1992 - Iluminância de interiores, NBR 12693:2010 - Sistema de proteção por extintores; nem o teste hidrostático das mangueiras, de acordo com a NBR 12779 - Mangueiras de incêndio - Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 13768:1997 - Acessórios destinados a porta corta-fogo para saída de emergência Requisitos; e NBR 11742:1997 - Porta corta-fogo - Especificação, NR 10 do Ministério do Trabalho e Emprego e NBR 14276:2006 - Brigada de incêndio, NR 23 quanto aos extintores, NBR 12779:2004 - Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 9050:2004 e a NBR 9077:2001 - Saída de emergência em edifícios que podem desorientar e provocar acidentes numa situação de risco, Portaria 408 do Ministério da Saúde, NBR 9050:2004 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, NBR 9050:2004, NBR 15575:2013.

O prazo do contrato de locação será de até 05 (cinco) anos (Lei nº 8.245/91); podendo ser rescindindo de forma consensual ou por parte desta Autarquia a partir do segundo ano de locação. No caso de rescisão consensual, não haverá pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.

O referido imóvel possui área construída de 48,00 a 50,00m², cujo valor mensal de locação de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais); perfazendo a quantia de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) durante o exercício financeiro de 2025 - referentes aos meses de março até dezembro do corrente ano, conforme custos unitários apostos na tabela acima; conforme Proposta de Preço apresentada pelo Locador e anexado aos autos.

A referida escolha levou em consideração o estudo de mercado de 06 (seis) imóveis

com padrões semelhantes (conforme Estudo Técnico Preliminar – documento (2018897); na região do centro da cidade de Ariquemes; demonstrando assim que o valor do metro quadrado se encontra dentro dos valores praticados no mercado, conforma tabela demonstrativa constante no Estudo Técnico Preliminar.

No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

4. DA LEI A SER APLICADA

4.1. A lei aplicada nesta contratação de serviço, está exposto no artigo 74 inciso V; da Lei Federal 14.133 de 1 de abril de 2021.

4.2. Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

5. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

5.1. Trata-se de serviço de caráter continuado, sem dedicação exclusiva de mão de obra; a ser contratado mediante inexigibilidade.

5.2. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Requisitos necessários para o atendimento da necessidade: 01 recepção; 01 copa; 01 banheiro com acessibilidade; 01 sala de reunião/sala do delegado; garagem podendo ser em via pública; localização no centro da cidade.

6.2. O valor mensal do aluguel começará a ser pago somente após o recebimento do imóvel;

6.3. As despesas de energia elétrica, água/esgoto, IPTU, são de responsabilidade do Locatário e serão assumidas após o recebimento do imóvel;

6.4. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6.5. Caracterização do serviço: O serviço possui natureza continuada, trata-se de prestação de serviço de natureza continuada sem dedicação exclusiva de mão de obra.

6.6. Critérios e práticas de sustentabilidade: Os critérios de sustentabilidade foram inseridos no tópico Obrigações da Contratada.

6.7. O Locador deverá comprovar habilitação financeira, trabalhista e social através da apresentação dos seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; e 6) Certidão

Negativa – Falência e Concordata; 7) Declaração que não emprega menores de 14 anos; 8) Laudo de Vistoria detalhado atestando as condições de recebimento do imóvel; 9) Contrato de administração do imóvel; 10) Certidão de Inteiro Teor atualizada; 11) Contrato social da imobiliária.

6.8. As obrigações da Contratada e Contratante estão previstas neste Termo de Referência.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

7.2. No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

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

7.4 O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

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

7.6 O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pela LOCATÁRIA poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito da LOCADORA.

7.7 Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica a LOCATÁRIA autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

7.8 O prazo do contrato de locação será de até 05 (cinco) anos (Lei nº 8.245/91); podendo ser rescindindo de forma consensual ou por parte desta Autarquia a partir do segundo ano de locação. No caso de rescisão consensual, não haverá pagamento de multa nem aplicação de outro tipo de sanção específica às partes.

7.9 A locatária reserva-se o direito de, por interesse público, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação à locadora, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

7.10. Constituem motivos de rescisão contratual por interesse público, entre outros:

a) Incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação;

b) Caso fortuito ou força maior, definida no artigo 393, Parágrafo Único, do Código Civil Brasileiro;

c) Não apresentação, por parte da locadora, da documentação necessária para a regularidade da locação.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

8.1. O contrato será fiscalizado por servidor nomeado que acompanhará a execução dos serviços contratados. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8.2. Além do fiscal representante da Administração, haverá o Gestor de Contrato, que têm por responsabilidade gerir o contrato em seu aspecto formal e legal, conforme artigo 117 da lei federal 14.133/2021.

8.3. As tratativas entre Contratante e Contratada deverão ser sempre por escrito, preferencialmente por meio eletrônico SEI ou E-mail.

8.4. A CONTRATADA deverá informar à CONTRATANTE o nome completo, CPF, endereço eletrônico e número de telefone/whatsapp do preposto que atuará na execução do Contrato, bem como de seus departamentos administrativo/financeiro com vistas à celeridade no atendimento de demandas.

8.5. Os procedimentos relativos à correção e pagamento estão estabelecidos neste Termo de Referência.

8.6. Surgindo fatores que estejam fora do controle do prestador e que possam interferir na prestação quantitativa ou qualitativa dos serviços, esses deverão ser comunicados à Contratante com a maior brevidade possível, para que esta tome as medidas necessárias para a inteira satisfação na execução do contrato.

8.7 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

8.8 O não atendimento das metas, por ínfima ou pequena diferença em indicadores não relevantes ou críticos, a critério do órgão ou entidade, poderá ser objeto apenas de notificação nas primeiras ocorrências, de modo a não comprometer a continuidade da contratação.

8.9. Os critérios de recebimento e aceitação do objeto estão previstos neste Termo de Referência.

9. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. O locatário se obriga a destinar o imóvel, objeto do futuro contrato, exclusivamente ao funcionamento da Delegacia do CREMERO, sendo vedada a transferência de locação, a qualquer título, devendo conserva-lo como se sei fosse;

9.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Locador, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

9.3. Efetuar anualmente o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

9.4. Arcar com as despesas relativas ao fornecimento de água tratada e tratamento de esgoto, bem como de energia elétrica, taxa de lixo e iluminação pública;

- 9.5. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 9.6. Realizar nele, por sua conta, a obra de reparação dos estragos a que der acusa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 9.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- 9.8. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- 9.9. Notificar o locador por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas;
- 9.10. Pagar à Contratada o valor resultante da prestação do serviço, no prazo e condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- 9.11. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel até que seja devidamente indenizado pela execução;
- 9.12. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura da contratada, no que couber;
- 9.13. Arquivar, entre outros documentos, projetos, especificações técnicas, orçamentos, termos de recebimento, contratos e aditamentos, relatórios de inspeções técnicas após o recebimento do serviço e notificações expedidas;
- 9.14. Fiscalizar o cumprimento dos requisitos legais, quando o locador houver se beneficiado da preferência estabelecida pelo art.117 da Lei Federal 14.133/2021.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 10.1. Disponibilizar o imóvel a partir da assinatura do contrato e publicação do extrato do mesmo no Diário Oficial do Estado;
- 10.2. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e elétrico; incluindo piso, forro, pintura, paredes e sanitário completo, inclusive com adaptação para utilização por pessoas com mobilidade reduzida;
- 10.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 10.4. Pagar as despesas extraordinárias entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como por exemplo:
- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) Pintura de fachadas, bem como de esquadrias externas;
 - c) Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio;
 - d) Despesas de decoração e paisagismo;
- 10.5. Prestar informações e esclarecimentos pertinentes e necessários que venham a

ser solicitados pelo Locatário ou fiscal do contrato, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

10.6. Somente após a aquiescência do Locatário, o Locador poderá vender e/ou transferir o referido imóvel, obrigando, portanto, a manter o prazo contratual;

10.7. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

10.8. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à União ou à entidade federal, devendo ressarcir imediatamente a Administração em sua integralidade, ficando o Locatário autorizado a descontar da garantia, caso exigida no edital, ou dos pagamentos devidos ao Locatário, o valor correspondente aos danos sofridos;

10.9. O Locador será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Locatário (Lei no 14.133/2021, art. 120).

10.10. Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Contratante, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 7.203, de 2010;

10.11. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei no 14.133/2021, art. 121, §1o).

10.12. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de 01 (um) ano, a contar da data de assinatura do contrato;

10.13. A empresa contratada deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; e 6) Certidão Negativa – Falência e Concordata; 7) Declaração que não emprega menores de 14 anos; 8) Laudo de Vistoria detalhado atestando as condições de recebimento do imóvel; 9) Contrato de administração do imóvel; 10) Certidão de Inteiro Teor atualizada.

10.14. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no imóvel;

10.15. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezoito anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

10.16. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

10.17. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

10.18. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja

satisfatório para o atendimento do objeto da licitação.

10.19. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da Locatária;

10.20. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita ao Locatário com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

10.21. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil;

11.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades;

11.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

12. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

12.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços, dos materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da Locatária, especialmente designados, na forma do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

12.2. O representante da Contratante deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

12.3. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

12.4. Durante a execução do objeto, o fiscal técnico deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer ao Locador a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

13. DO RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO

13.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar por uma comissão designada pelo CREMERO;

13.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas neste Termo de Referência e na proposta da proponente;

13.3. Confirmadas as condições descritas nos itens 13.1. e 13.2. acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo CREMERO.

13.4. A emissão da Nota Fiscal/Fatura deve ser precedida do recebimento definitivo dos serviços, nos termos abaixo.

13.5. No prazo de até 05 (cinco) dias corridos do adimplemento da parcela, o Locador deverá entregar toda a documentação comprobatória do cumprimento da obrigação contratual;

13.6. O recebimento provisório será realizado pelo fiscal técnico e setorial ou pela equipe de fiscalização após a entrega da documentação acima, da seguinte forma:

13.7. A contratante realizará inspeção minuciosa de todos os serviços executados, por meio de profissionais técnicos competentes, acompanhados dos profissionais encarregados pelo serviço, com a finalidade de verificar a adequação dos serviços e constatar e relacionar os arremates, retoques e revisões finais que se fizerem necessários.

13.8. O Locador fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, imediatamente à identificação da ocorrência, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento.

13.9. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/ substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

14. DO PAGAMENTO

14.1. O pagamento será efetuado pela Contratante no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da Nota Fiscal/Fatura.

14.1.1. Dotação Orçamentaria: 6.2.2.1.1.33.90.39.005 - Locação de Imóveis.

14.2. A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento definitivo do serviço, conforme este Termo de Referência.

14.3. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no Termo de Referência no item 11.13.

14.4. O gestor de contrato deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

14.4.1 o prazo de validade;

14.4.2 a data da emissão;

14.4.3 os dados do contrato e do órgão contratante;

14.4.4 o período de prestação dos serviços e conta bancária para o depósito;

14.4.5 o valor a pagar; e

14.4.6 eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

14.5. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a Contratante;

14.6. Não produziu os resultados acordados;

14.6.1 Deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;

14.6.2 Deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

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

14.8. A despesa decorrente da contratação correrá por conta da dotação orçamentária definida no item 14.1.1.

14.9. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas ocorrerão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento, no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato

15. REAJUSTE

15.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes; conforme estabelece a Lei 10.192/2001.

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

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

15.4. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

15.5. O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º e 51 da Lei nº 8.245/91. 6. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

15.6. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a Locatária a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por

conta do Locador.

16. GARANTIA DA EXECUÇÃO

16.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução, pelas razões abaixo justificadas:

16.1.1. Trata-se de contrato sem dedicação exclusiva de mão de obra, não gerando obrigação subsidiária da Administração quanto ao pagamento de eventuais verbas trabalhistas e sociais, e a exigência da garantia não oferece à Administração qualquer segurança adicional substancial em relação ao objeto contratado.

16.1.2. Eventuais danos materiais serão cobertos pela medição de resultado que descontará dos valores devidos à contratada.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133, a CONTRATADA que:

17.1.1. inexecução total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

17.1.2. ensejar o retardamento da execução do objeto;

17.1.3. falhar ou fraudar na execução do contrato;

17.1.4. comportar-se de modo inidôneo; ou

17.1.5. cometer fraude fiscal.

17.2. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

17.2.1. **Advertência por escrito**, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;

17.2.2. **Multa de:**

17.2.2.1. 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, no caso de inexecução total e de 20% (vinte por cento) sobre a parcela inadimplida, no caso de inexecução parcial;

17.2.2.2. 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, no caso de atraso na prestação do serviço;

17.2.2.3. 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato no caso de algum serviço não ser executado conforme contratado, no tocante à quantidade e qualidade do serviço;

17.2.2.4. as penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

17.2.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;

17.2.4. Sanção de impedimento de licitar e contratar com órgãos e entidades da União, com o consequente descredenciamento no SICAF pelo prazo de até cinco anos;

17.2.4.1. A Sanção de impedimento de licitar e contratar prevista neste subitem também é aplicável em quaisquer das hipóteses previstas como infração

administrativa no subitem 15.1 deste Termo de Referência.

17.2.5. 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 a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados;

18. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

Em regra, contratações públicas devem ser precedidas de licitação, nos termos do art. 37, XXI, da Constituição Federal. Todavia, quando a competição se mostrar inviável, a licitação será inexigível, conforme o art. 74, inciso III, alínea 'f' da NLLCA nº. 14.133/2021 que assim prevê:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

Para que tais serviços sejam contratados diretamente, há que se demonstrar a inviabilidade da competição entre as opções de imóveis encontrados dentre da mesma região. A inviabilidade da competição foi demonstrada no Estudo Técnico Preliminar; onde entre as opções encontradas para locação, apenas um dos imóveis demonstrou atender às necessidades da administração.

Neste diapasão, é necessário compreender que, além do atendimento aos critérios objetivos (tamanho, estrutura, separação interna de ambientes, etc), a escolha do imóvel também deve atender as necessidades administrativas envolta de outros fatores ligados à finalidade pública. Nesse sentido, a localização é um importante fator, mesmo existindo outro imóvel de mesmas dimensões com valor de locação menor, desde que, legitimamente se opte fulcrado no interesse público. Desse modo, não resta dúvida acerca da inviabilidade de competição.

19. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

De acordo com a Orientação Normativa no 17 da AGU:

"A razoabilidade dos valores das contratações decorrentes de inexigibilidade de licitação, poderá ser aferida por meio da comparação da proposta apresentada com os preços praticados pela futura contratada junto a outros entes públicos e/ou privados, ou outros meios igualmente idôneos." (Despacho do Consultor-Geral da União no 343/2007; Orientação 05; Decisão TCU 439/2003-Plenário, Acórdãos TCU 540/2003-Plenário, 819/2005- Plenário, 1.357/2005-Plenário, 1.796/2007-Plenário, Despachos proferidos no PARECER no 0467/2010/RCDM/NAJSP/AGU; PARECER/AGU/NAJSP/ No 0969/2009 – SS).

Em relação ao preço do serviço, em comparação com valores praticados com outros entes públicos, conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar.

20. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

As partes, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a atuar na presente contratação em conformidade com as disposições contidas na Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), cabendo à Contratada:

- a) Adotar as medidas de segurança técnicas, jurídicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais repassados em razão da execução contratual, respondendo administrativa e judicialmente, civil e criminalmente em caso de causar danos patrimoniais, morais, individuais e/ou coletivos aos titulares dos dados pessoais utilizados em inobservância à LGPD;
- b) Não fornecer, transferir ou disponibilizar dados pessoais a terceiros.

21. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Jeferson Almeida de Carvalho

Jonas Victor Assis dos Santos



Documento assinado eletronicamente por **Jeferson Almeida de Carvalho**, **Assistente Administrativo**, em 11/02/2025, às 15:29, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jonas Victor Assis dos Santos**, **Assistente Administrativo**, em 11/02/2025, às 15:29, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
[https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código
verificador **2085735** e o código CRC **6A74D444**.



Avenida dos Imigrantes, 3414 - Bairro Liberdade |
CEP 76803-850 | Porto Velho/RO - <https://cremero.org.br/>

Referência: Processo SEI nº 24.22.000002821-3 | data de inclusão: 10/02/2025