

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREA REQUISITANTE

- a) **Área Requisitante:** Superintendência de Logística e Gestão Patrimonial;
- b) **Responsável pela demanda:** Rafaela de Jesus Silva Altino;
- c) **Nº de Matrícula:** 29184.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1 Locação de 01 (um) imóvel na Rua Dorvalina Pessoa da Silva, nº 494, bairro Jardim Tropical, no município de Boa Vista/RR, para atender o Centro de Acolhimento ao Autista – TEAMARR, da Superintendência de Programas Especiais.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Descrição da situação atual

3.1.1. Essa Casa Legislativa por meio da Superintendência de Programas Especiais - SPE, desenvolve inúmeros atendimentos junto a população com projetos que visam beneficiar crianças, jovens e adultos, com atividades de cultura, lazer, música, esportes, inclusão digital, qualificação profissional, além de ações sociais e comunitárias, de empreendedorismo, formação política e prevenção contra o uso de drogas ilícitas.

3.1.2. Dentre os diversos programas existe o Centro de Acolhimento ao Autista -TEAMARR, que iniciou suas atividades em abril de 2022 e é constituído por serviços e ações que promovem a qualidade de vida dos autistas por meio de atividades que proporcionam autonomia nas atividades do dia -a -dia, bem como aos seus familiares, acolhendo, capacitando e os instruindo a fim de que tenham condições sob o ponto de vista de saúde física, mental, emocional do suporte pedagógico e social para lidarem com as adversidades inerentes ao Transtorno do Espectro Autista – TEA.

3.1.3. Atualmente, após dois anos de atuação o TEAMARR atende em média 560 (quinhentos e sessenta) beneficiários, e possui mais de 1500 (mil e quinhentas) pessoas registradas no cadastro reserva, aguardando para serem acolhidas com atendimentos terapêuticos e/ou investigação neuropsicológica.

3.1.4. Com essa demanda latente, surge a necessidade da pretensa contratação considerando que a ALE/RR tem toda sua estrutura predial em sua sede e seus anexos devidamente ocupada por gabinetes, comissões, superintendências, repartições jurídicas e de auxílio operacional, não dispondo de ambiente adequado para receber o público-alvo do TEAMARR, portanto, se

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Praça do Centro Cívico nº 202 – Centro – Fone (95) 4009-5602 – CEP 69.309-380

Boa Vista – Roraima – Brasil – ALE na Internet: www.al.rr.leg.br

Assinado eletronicamente por **RAFAELA DE JESUS SILVA ALTINO**, Superintendente de Logística e Gestão Patrimonial, em 09/05/2025 11:28:09

Assinado eletronicamente por **DIANA CRISTINA LEMOS MENDONÇA**, Diretor(a) da SUPLOG, em 09/05/2025 12:32:43

Para conferir a autenticidade do documento acesse o endereço <http://grp.al.rr.leg.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a chancela 4P9L.BHU3.QQZY.FQJC

torna imprescindível a locação de mais um imóvel não residencial, devidamente seguro e adequado para atender a demanda da Superintendência de Programas Especiais – SPE, conforme solicitado via MEMO Nº 198/SPE/RR/2025 evento [D95581].

3.1.5. Foi levado em consideração primeiramente a localização do imóvel, buscando atender em princípio as famílias registradas no cadastro reserva domiciliadas na cidade de Boa Vista-RR, nas proximidades do bairro Jardim Tropical, facilitando assim o deslocamento e acesso ao prédio, e em segundo as características do imóvel, posto que serão realizadas diversas atividades com os beneficiários como:

- a) Acolhimento Social – Entrevista e anamnese para triagem a partir da análise socioeconômica.
- b) Avaliação Multiprofissional (cognitivo, sensorial, psicomotora, interação social, linguagem e comunicação, emocional, comportamento adaptativo) englobando a análise global das funcionalidades da criança no espectro.
- c) Intervenção de Estimulação Precoce, Psicológica e Psicopedagógica (habilidades escolares e psicomotricidade).
- d) Avaliação Neuropsicológica e acompanhamento multidisciplinar.
- e) Grupos de habilidades sociais e emocionais.
- f) Aulas de esportes para pessoas com Transtorno do Espectro Autista.

3.2 Justificativa para a quantidade a ser contratada

3.2.1 O quantitativo necessário para a pretensa contratação está definido no MEMO Nº 198/SPE/RR/2025 evento [D95581], anexo aos autos, encaminhado pela Superintendência de Programas Especiais - SPE, no qual solicita a **locação de 01 (um) imóvel**, não residencial, para implantação do Centro de Acolhimento ao Autista, sendo esse quantitativo suficiente para atender as demandas naquela região.

3.3. Resultado esperado com a contratação

3.3.1 A presença contratação busca:

- a) Suprir a necessidade de acolhimento das pessoas que estão registradas no cadastro reserva, domiciliados nas proximidades do bairro Jardim Tropical, aguardando para serem acolhidas.
- b) Garantir as condições necessárias de estrutura física, para que os profissionais possam atuar com maior precisão e segurança que requer cada atividade, desde os atendimentos com diagnósticos até as aulas de esporte, atendendo as normas médicas aplicáveis para o Autismo.

- c) Manter um padrão de atendimento com qualidade, efetividade e eficácia nos resultados gerados junto aos beneficiários do TEAMARR.

3.4. Contratos vigentes ou vencidos para o mesmo objeto

3.4.1 Não há contratos vigentes ou vencidos para o mesmo objeto.

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO

4.1. Das características do objeto

- a) Imóvel localizado na Rua Dorvalina Pessoa da Silva, nº 494, bairro Jardim Tropical, Boa Vista/RR.

4.2. Da estrutura do imóvel - características da edificação:

- a) Área da construção: 360 m²
b) Área do terreno: 360 m²
c) Pavimentos: 1 (térreo)

4.3. Estrutura e espaço físico:

- a) Edificação em estrutura metálica revestida com paredes de alvenaria de bloco cerâmica, com camada de argamassa, reboco e pintura PVA, piso em cerâmica simples, esquadrias metálicas simples, forro PVC apenas nas salas, coordenação, copa e banheiros.
- b) Possui 9 salas, sendo: 7 salas de aula de aproximadamente 12,00m², 01 sala de coordenação de 12,00m², 01 copa com bancada de granito aproximadamente 9,00m²; área aberta com aproximadamente 237m² que contempla um tanque (lavanderia) na parte posterior e acesso aos banheiros 2 (dois) banheiros masculinos; 02 (dois) banheiros femininos.

4.4. Condições de Infraestrutura Urbana - O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via Urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Galeria de águas pluviais;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensões;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;

- Entrega postal e
- Transporte coletivo.

4.1.1 Unidade de medida, quantitativo, valor mensal e valor total para o período de 12 (doze) meses:

Item	Unidade de medida	Quantidade	Descrição	Valor mensal	Valor total para o período de 12 (doze) meses
1	Mês	12	Locação de imóvel localizado na Rua Dorvalina Pessoa da Silva, nº 494, bairro Jardim Tropical, no município de Boa Vista/RR.	R\$ 14.165,84	R\$ 169.990,08

4.1.2 O código do objeto da contratação está contemplado no catálogo eletrônico de padronização de compras, sendo o **CATSERV 4316**.

4.2. Do mapa de Risco:

RISCO: NÃO CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO DA CONTRATAÇÃO	
Probabilidade:	() Baixa (x) Médio () Alta
Impacto:	() Baixa () Médio (X) Alta
DANO	
1) Perca do imóvel que atende os requisitos discriminados pelo setor solicitante	
2) Prejuízo erário a administração para abertura de novo procedimento licitatório	
Ação de prevenção: Organização, planejamento e celeridade na tramitação do processo.	Responsável: Superintendência de Logística e Gestão Patrimonial
Ação de contingência: Viabilizar maior celeridade na contratação do objeto.	Responsável: Superintendência de Logística e Gestão Patrimonial

5. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO

5.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado de acordo com o interesse e a necessidade da Administração, nos termos do art. 51 e seguintes da Lei nº 8.245/91, c/c o texto do art.105 e seguintes da Lei nº 14.133/21 quanto a respectiva vantajosidade.

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Praça do Centro Cívico nº 202 – Centro – Fone (95) 4009-5602 – CEP 69.309-380

Boa Vista – Roraima – Brasil – ALE na Internet: www.al.rr.leg.br

5.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo, e será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

5.3 Deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/21.

5.4 O contrato de locação deverá conter cláusula de vigência, visando dar maior segurança ao contrato de locação, especialmente no que diz respeito ao cumprimento integral da vigência pactuada entre as partes, nos termos do art. 8º da Lei do Inquilinato (8.245/91).

5.5 No caso de venda do imóvel, ou qualquer outro meio translativo da propriedade, durante a vigência do contrato de locação ou de suas prorrogações, continuará em pleno vigor a locação nos termos do art. 576 do Código Civil e cuja existência a Locadora se obriga a mencionar no ato ou instrumento próprio para ser respeitado pelo futuro adquirente, sem prejuízo ao preconizado nos art. 27 e 34 da Lei nº 8.245/91.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1 Descrito no item 5 do Estudo Técnico Preliminar - ETP, apêndice deste Termo de Referência.

7. CRITÉRIOS PARA CONTRATAÇÃO

7.1 HABILITAÇÃO PESSOA FÍSICA

- a)** Pessoa Física: Cópia RG, CPF ou CNH que por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b)** Cópia de comprovante de residência, podendo ser um parente com o mesmo sobrenome (água, luz ou telefone).

7.2. O locador deverá apresentar os seguintes documentos do imóvel:

- a)** Cópia da planta baixa do imóvel ou croqui;
- b)** Laudo técnico de vistoria do Corpo de Bombeiros;
- c)** Escritura Pública; registro e averbações do imóvel; se houver;
- d)** Comprovante de quitação do ITPU do imóvel;
- e)** Comprovante de inexistência de débito de água e energia do imóvel;
- f)** Certidão de ônus reais, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- g)** Certidões Negativas: Estadual, Municipal, Federal e FGTS;
- h)** Habite-se;
- i)** Proposta de locação, contendo valor mensal, dados bancários e validade da proposta.

7.3 No caso de ausência da documentação supramencionada, o Locador deverá justificar a falta da documentação.

8. FORMA DE CONTRATAÇÃO

8.1 Da Natureza do objeto: O objeto da presente contratação é de natureza comum, ou seja, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos, nos termos do art. 6º, XIII da Lei 14/1333.

8.2 Indicação do Sistema de Registro de Preços - (SRP): A Lei nº 14.133/2021, no § 6º, do art. 82, prevê o uso do SRP na contratação direta para a aquisição de bens ou para a contratação de serviços por mais de um órgão ou entidade. Deste modo, “não se indica o uso do SRP”, por se tratar de locação de imóvel, não haver interesse contratual por mais de um órgão neste certame, e ainda visando que a inexigibilidade de licitação demonstra maior vantagem a esta Casa Legislativa.

8.3 É importante esclarecer que o legislador não cuidou de esclarecer o conceito de viabilidade de competição, limitando-se a trazer um rol de hipóteses (exemplificativo) na qual se presumiu a impossibilidade de competição entre os licitantes, em razão da natureza dos produtos e/ou serviços que serão adquiridos pela Administração.

8.4 Em resumo, a partir da leitura atenta do art. 74 da nova lei de licitações é possível afirmar que, geralmente, a inexigibilidade de licitação restará configurada quando houver:

- a) ausência de pluralidade de alternativas;
- b) ausência de mercado concorrencial;
- c) ausência de objetividade na seleção do objeto;
- d) ausência de definição objetiva da prestação a ser executada.

8.5 Diante do exposto, resta configurada a presente contratação da seguinte forma:

8.5.1 Tipo de contratação: Contratação Direta

8.5.2 Modalidade de contratação: Por Inexigibilidade, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, em face do tipo de locação, tendo como critério as particularidades da "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

8.6 Motivo da Escolha do Imóvel

8.6.1 A escolha do imóvel baseia-se por ser este o imóvel que melhor atende a necessidade da Superintendência de Programas Especiais - SPE, quanto as características e localização, uma

vez que **não foram encontrados imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto, conforme o Laudo de Avaliação de Imóvel por Inferência Estatística (anexo I) do ETP.

8.6.2 Importante observar que a proposta é atender as famílias carentes que estão registradas no cadastro reserva do Centro de Acolhimento ao Autista, residentes nas proximidades do bairro Jardim Tropical, aguardando para serem acolhidas com atendimentos terapêuticos e/ou investigação neuropsicológica, entre outras atividades.

8.6.3 Dessa forma é imperioso ter uma instalação que possa comportar as atividades que serão realizadas pelo TEAMARR, bem como oferecer um espaço seguro e acolhedor aos beneficiários que irão usufruir das atividades desenvolvidas.

8.6.4 *Conclui-se que os requisitos abaixo relacionados descritos no Art. 74, inciso V, §5 da Lei nº14.133 foram atendidos, conforme consta no Laudo apresentado pela assessoria técnica da ALE/RR através da Avaliação de Imóvel por Inferência Estatística (anexo I) do ETP.*

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.

8.6.5. Portanto, a escolha do imóvel baseia-se por apresentar as características e localização que melhor se adequam ao objeto da contratação pretendida, conforme descrito abaixo:

8.6.5.1. Imóvel localizado na Rua Dorvalina Pessoa da Silva, nº 494, bairro Jardim Tropical, Boa Vista/RR.

a) Da estrutura do imóvel - características da edificação:

- Área da construção: 360 m²
- Área do terreno: 360 m²
- Pavimentos: 1 (térreo)

b) Estrutura e espaço físico:

- Edificação em estrutura metálica revestida com paredes de alvenaria bloco cerâmica, com camada de argamassa, reboco e pintura PVA, piso em cerâmica simples, esquadrias metálicas simples, forro em PVC apenas nas salas, coordenação, copa e banheiros.

- Possui 9 salas, sendo: 7 salas de aula de aproximadamente 12,00m², 01 sala de coordenação de 12,00m², 01 copa com bancada de granito aproximadamente 9,00m²; área aberta com aproximadamente 237m² que contempla um tanque (lavanderia) na parte posterior e acesso aos banheiros 2 (dois) banheiros masculinos; 02 (dois) banheiros femininos.

c) Condições de Infraestrutura Urbana - O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via Urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Galeria de águas pluviais;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensões;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal e
- Transporte coletivo.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

9.1 Em razão das características do objeto a ser contratado, não há possibilidade de subcontratação e de apresentação de amostras.

9.1.2 Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

9.2 Por tratar-se de “Modelo de Locação Tradicional”, no presente caso, não será exigida garantia para contração, observada a complexidade da contratação, ônus e riscos inerentes a execução do contrato.

9.3. Considerando a redação do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, que estabelece critérios, práticas e diretrizes para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela Administração Pública, *in verbis*:

Art. 5º: (...) do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

9.3.1 Para o período de locação, cabe ao LOCATÁRIO a responsabilidade:

a) Adotar práticas sustentáveis baseadas na otimização e economia de recursos como energia e água, conservação do ambiente natural do imóvel e acondicionamento ideal do lixo em local apropriado, bem como, o manuseio caso seja necessário da separação do lixo para o seu recolhimento.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

10.1.1 Descrição detalhada de como deve se dar a entrega do produto ou a execução dos serviços:

- a) A entrega do Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.
- b) Prazos de entrega ou de execução do objeto: A execução do objeto será iniciada quando da assinatura do contrato de locação e após a vistoria inicial do imóvel, previsto para o mês de maio/2025;
- c) Local e horário para a entrega dos produtos ou para a execução do objeto: A vistoria inicial do imóvel deve ser formalizada em relatório e assinada por representantes das duas partes para atestar a situação do imóvel no momento do início do Contrato, sendo a mesma realizada no local onde o imóvel está situado.
 - c1) No Laudo de vistoria constará o 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;**
- d) Forma de execução do objeto: Ao final de cada mês o LOCADOR deverá emitir Recibo de Aluguel e enviar por e-mail (logistica.ale.2021@gmail.com) ao Gestor do Contrato em formato PDF ou apresentar no Setor de Protocolo da ALE/RR, Praça do Centro Cívico, nº 202 – Centro – Fone (95) 4009-5602 – CEP 69.309- 380 – Boa Vista-RR.

11. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

11.1. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

11.1.1 Entregar ao Locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

11.1.2 O Locador deverá entregar as chaves do imóvel, estando este pronto para ser usado, devidamente pintado (pintura nova), sendo a sua manutenção de responsabilidade do Locatário, com todas as instalações elétricas (rede trifásica) e hidráulicas;

11.1.3 Fornecer ao Locatário descrição detalhada do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, a teor do art. 22, inc. V, da Lei nº 8.245/91, para eliminar qualquer dúvida quanto à responsabilidade;

11.1.4 Realizar autorização da transferência de titularidade da conta de água e energia elétrica para o nome do Locatário;

11.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.1.6 O Locador se obriga a cumprir os termos previstos no presente Termo de Referência e a responder todas as consultas feitas pelo Locatário no que se refere ao atendimento do objeto;

11.1.7 Reconstruir o imóvel, no todo ou em parte, em casos de danos ocasionados por caso fortuito ou força maior, ficando estabelecido que nesse caso a locação será prorrogada pelo tempo que durar a reconstrução ou reforma do imóvel;

11.1.8 Ao final do contrato, receber o imóvel conforme vistoria inicial, salvo as benfeitorias autorizadas durante a vigência do contrato;

11.1.9 Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

11.1.10 Manter, durante a execução do CONTRATO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na celebração do mesmo, art. 92, inc. XVI, da Lei nº 14.133/2021.

11.2. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

11.2.1 Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

11.2.2 Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do Locador, através de comissão/servidor especialmente designado;

11.2.3 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

11.2.4 Comunicar o Locador, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;

11.2.5 Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.2.6 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

11.2.7 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

11.2.8 Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, gás, água e esgoto, devendo apresentar ao locador os respectivos comprovantes quando solicitado;

11.2.9 Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei nº 8.245/91;

11.2.10 Solicitar ao Locador autorização, por escrito, para fazer qualquer tipo de modificação no imóvel;

11.2.11 Pagar o aluguel e os encargos de locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

11.2.12 Realizar a vistoria minuciosa do imóvel, conforme Termos de Recebimento e Entrega das chaves do mesmo, com a expressa referência do Locador quanto aos eventuais defeitos existentes, em conformidade com o Inciso V, do art. 22, da Lei nº 8.245/91;

11.2.13 Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbido, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.2.14 Entregar, ao fim da locação, o imóvel no estado em que o recebeu, observando as benfeitorias autorizadas, salvo as deteriorações de uso normal.

12. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

12.1. Da forma de acompanhamento e fiscalização do contrato: A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por representantes da ALE/RR, especialmente designado para esta atribuição, nos termos do art. 117, caput, da Lei nº 14.133/2021.

12.1.1. O gestor do contrato será à Superintendência de Logística e Gestão Patrimonial, representada pela servidora **Rafaela de Jesus Silva Altino**, matrícula nº 29.184.

12.1.2. O fiscal do contrato será a servidora Brenda Evellyn Chaves Oliveira nº 31.145 e a fiscal suplente será a servidora Edilene Simeão Araújo da Silva, matrícula nº 28.263.

12.1.3. A CONTRATADA permitirá e oferecerá condições para mais ampla e completa fiscalização durante a vigência do contrato, fornecendo informações e propiciando acesso a documentação pertinentes a contratação e atendendo as observações e exigências apresentadas pela fiscalização.

12.1.4. A CONTRATANTE irá notificar por escrito, à CONTRATADA toda e qualquer ocorrência relacionada detectada pelo fiscal referente ao objeto do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência fixando prazo para sua correção.

12.1.5. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais

representantes da CONTRATANTE, especialmente designados, na forma do Art. 117 da Lei nº 14.133/21.

12.1.6. Esta fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, não implicando também, corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes e prepostos.

12.2 Da comunicação a ser estabelecida pelas partes:

12.2.1. As comunicações entre a ALE/RR e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

12.2.2. A ALE/RR poderá convocar o representante da contratada para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

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

12.2.4. A ausência de comunicação por parte da CONTRATANTE, referente a irregularidade ou falhas, não exime a CONTRATADA das responsabilidades determinadas no contrato.

12.2.5. A CONTRATADA se obriga a permitir que a auditoria interna da CONTRATANTE ou auditoria externa por ela indicada tenham acesso a todos os documentos que digam respeito a contratação.

12.2.6. À CONTRATANTE é facultado o acompanhamento da execução do objeto do contrato, juntamente com representante da CONTRATADA.

12.2.7. A CONTRATANTE avaliará os serviços prestados pela CONTRATADA, pelo menos dois meses antes do encerramento de cada período contratual de 12 (doze) meses. a) A avaliação será considerada pela CONTRATANTE para: apurar a necessidade de solicitar da CONTRATADA, correções que visem reparos; decidir sobre prorrogação de vigência ou rescisão contratual;

12.2.8. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

12.2.9. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação,

de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

12.2.10. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

12.2.11. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

13. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

13.1 No presente caso, por tratar-se de locação de imóvel, para fins de critério de medição e pagamento mensal do aluguel, considera-se o mês comercial de (30) dias.

13.2 O empenho e os respectivos pagamentos relativos aos aluguéis deverão ser realizados em nome do LOCADOR.

13.3 Ao final de cada mês o LOCADOR deve emitir Recibo de Aluguel e enviar por e-mail (logistica.ale.2021@gmail.com) ao Gestor do Contrato em formato PDF ou apresentar no Setor de Protocolo da ALE/RR, Praça do Centro Cívico, nº 202 – Centro – Fone (95) 4009-5602 – CEP 69.309- 380 – Boa Vista-RR.

13.4 O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante apresentação do Recibo de Aluguel, devidamente atestado por um representante da ALE/RR, especialmente designado para exercer a função de fiscal, devendo a contratada apresentar juntamente com o Recibo:

- a) Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista, inclusive contribuições à Seguridade Social), FGTS e demais certidões locais que se façam necessárias.

13.5. Havendo erro na emissão do Recibo de Aluguel, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquele será devolvido a contratada e o pagamento ficará pendente até que seja sanado o problema ocorrido, o que deve ocorrer em até 30 (trinta) dias. Nesta hipótese, o prazo para pagamento se iniciará após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para a contratante.

13.6. O recebimento provisório dar-se-á até 05 (cinco) dias corridos, após assinatura do contrato, mediante a vistoria inicial que deverá ser formalizada em relatório e assinada por representantes das duas partes para atestar a situação do imóvel no momento do início do Contrato.

13.6.1. 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.

13.7. O recebimento definitivo dar-se-á mediante a entrega das chaves, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, após a vistoria inicial supramencionada.

14. DO REAJUSTE

14.1 Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

14.1.1 Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da Contratada, os preços contratados poderão sofrer reajustes após o interregno de 1 (um) ano, aplica-se o índice (IGP-m FGV) exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anuidade.

14.1.2 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

14.1.3 No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

14.1.4 Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

14.1.5 Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

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

14.1.7 O reajuste será realizado por apostilamento.

15. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 Pela inexecução total ou parcial do contrato, a ALE-RR, nos termos do art. 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, garantida a prévia defesa da contratada ou a licitante, poderá aplicar as seguintes sanções:

- a) ADVERTÊNCIA – sempre que forem observadas irregularidades de pequena monta, para as quais tenha ocorrido;
- b) MULTA MORATÓRIA – multa de 0,5% por ocorrência de fato em desacordo com o proposto e o estabelecido no edital, até o máximo de 10% sobre o valor total da nota de empenho, uma vez comunicada oficialmente;
- c) MULTA COMPENSATÓRIA - de 10% sobre o valor da obrigação inadimplida ou, não sendo possível determinar este valor, sobre o valor total do Contrato, em razão da inexecução total ou parcial do contrato, podendo esse valor ser descontado de pagamento a que fizer jus a contratada, ou ainda, quando for o caso, cobrado administrativamente e, na impossibilidade, judicialmente;
- d) SUSPENSÃO - temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 03 (três) anos;
- e) 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 licitante ressarcir a ALE-RR pelos prejuízos resultantes, e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior;

15.2 Observação1: As sanções previstas nas alíneas “a”, “b”, “d” e “e” poderão ser aplicadas juntamente com a alínea “c”, facultada a defesa prévia do interessado, no processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, na forma do § 7º do art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

15.3 Observação2: Outras penalidades, em função da natureza da infração, de acordo com o previsto na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal.

15.4 O licitante que ensejar o retardamento da execução da licitação, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, garantindo o direito prévio da citação e a ampla defesa, ficará impedido de licitar com a Administração Pública, pelo prazo de até 06 anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penal, de acordo com o § 5º, do artigo 156 da Lei nº 14.133/2021.

16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1 O valor estimado para a locação de imóvel corresponde a R\$ 169.990,08 (cento e sessenta e nove mil, novecentos e noventa reais e oito centavos), para o período de 12 (doze) meses, conforme valor obtido pela assessoria técnica desta Casa Legislativa, apresentado no Laudo

de Avaliação de Imóvel por Inferência Estatística (anexo I) do ETP.

Item	Unid.	Quant.	Descrição	Catserv	Valor mensal	Valor total para o período de 12 (doze) meses
1	Mês	12	Locação de imóvel localizado na Rua Dorvalina Pessoa da Silva, nº 494, bairro Jardim Tropical, no município de Boa Vista/RR.	4316	R\$ 14.165,84	R\$ 169.990,08

16.3 Verifica-se que a assessoria técnica, conforme demonstrado no Laudo de Avaliação de Imóvel por Inferência Estatística (anexo I) do ETP, para obtenção do preço do imóvel utilizou os métodos de inferência estatística fundamentados sobre a NBR 14653-1 e 14653 avaliação de bens parte 1 e 2, que versa sobre os procedimentos gerais do imóvel urbano respectivamente em concordância com a Lei Federal 5194 de 24/12/66, com as resoluções nº 205 1010 e 345 do CONFEA e com a própria NBR da ABNT e Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que são correspondentes ao mês de janeiro/2025.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1 As despesas decorrentes da presente contratação, ocorrerá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento desta Casa Legislativa.

a) Programa de trabalho: 01.101.01.031.001.2011

b) Natureza de despesa: 3.3.90.36 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA, Subelemento: 12 – Locação de Imóvel

c) Fonte: 1.500 - CD ACOMP.: 0000

18. RESPOSANSÁVEIS PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Elaborado por:

DIANA CRISTINA LEMOS DE MENDONÇA

Membro da Comissão de Confecção de ETP/TR

Matrícula nº31.529

Solicitado por:

RAFAELA DE JESUS SILVA ALTINO

Superintendente de Logística e Gestão Patrimonial

Matrícula nº 29184

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Praça do Centro Cívico nº 202 – Centro – Fone (95) 4009-5602 – CEP 69.309-380

Boa Vista – Roraima – Brasil – ALE na Internet: www.al.rr.leg.br

Assinado eletronicamente por **RAFAELA DE JESUS SILVA ALTINO**, Superintendente de Logística e Gestão Patrimonial, em 09/05/2025 11:28:09

Assinado eletronicamente por **DIANA CRISTINA LEMOS MENDONÇA**, Diretor(a) da SUPLOG, em 09/05/2025 12:32:43

Para conferir a autenticidade do documento acesse o endereço <http://grp.al.rr.leg.br/grp/acessoexterno/programaAcessoExterno.faces?codigo=670270> e informe a chancela 4P9L.BHU3.QQZY.FQJC