

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

- a) **Área Requisitante:** Superintendência de Logística e Gestão Patrimonial;
- b) **Responsável pela demanda:** Rafaela de Jesus Silva Altino;
- c) **Nº de Matrícula:** 29.184

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Locação de 01 (um) imóvel no Município de Normandia/RR, localizado na Rua João Mariscado, s/nº, Bairro: Centro, com área construída de aproximadamente 480,30m², sobre terreno com área aproximada de 1012,00m², onde será instalado o núcleo do Centro de Convivência da Juventude - CCJUV.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. Descrição da situação atual

3.1.1. Esta Casa Legislativa por meio da Superintendência de Programas Especiais - SPE, detém diversas atribuições administrativas e operacionais no viés de desenvolvimento de projetos que visa impactar crianças, jovens e adultos, com atividades de cultura, lazer, música, esportes, inclusão digital e qualificação profissional, além de ações sociais e comunitárias, de empreendedorismo, formação política e prevenção contra o uso de drogas ilícitas.

3.1.2. Visando ampliar os projetos desenvolvidos por esta Casa Legislativa, foi criado o Programa Centro de Convivência da Juventude, instituído pela Assembleia Legislativa do Estado de Roraima.

3.1.3. Com este novo programa, surgiu a necessidade da presente 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 a instalação do Programa supramencionado, portanto, se torna imprescindível a obtenção de mais espaço para atender a demanda da Superintendência de Programas Especiais – SPE.

3.1.4. Nesse cenário, se torna imprescindível, sob a óptica administrativa e em atendimento a

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

Resolução Legislativa nº 007/2024 de 27/07/2024, que seja providenciado a LOCAÇÃO do imóvel, para a abrigar as ações que serão desenvolvidas pelo programa.

3.1.5. Diante do exposto, foi levado em consideração o atendimento das características do imóvel para atendimento da necessidade do Programa que necessita do espaço para realização de atendimento ao público, atividades de lazer, esporte, entre outros, bem como sua localização em uma área central, facilitando dessa forma, o deslocamento dos usuários que irão se beneficiar do programa.

3.2. Justificativa para a quantidade a ser contratada

3.2.1. O quantitativo necessário para a pretensa contratação, está definido no MEMO Nº 224/SPE/ALE/RR/2025 anexado aos autos, encaminhado pela Superintendência de Programas Especiais, no qual solicita que seja localizado 01 (um) imóvel, para implantação do programa Centro de Convivência da Juventude CCJUV, sendo esse quantitativo suficiente para atender as demandas que serão geradas pelo programa.

3.3. Resultado esperado com a contratação

3.3.1. Estabelecer condições favoráveis e adequadas para que a Assembleia Legislativa do Estado de Roraima – ALE/RR, por meio da Superintendência de Programas Especiais - SPE, atenda as demandas da Capital e dos Municípios com o programa Centro de Convivência da Juventude que tem como objetivo incentivar e proporcionar à população um estilo de vida mais saudável através de esportes, danças, músicas entre outras modalidades, além de trazer benefícios no aspecto fisiológicos e motores. As atividades têm a possibilidade de ensinar as crianças a lidar e se relacionar com amigos e adversários, desenvolvendo valores de cooperação e respeito às diferenças, aprender a conviver com conquistas e frustrações, conhecendo seus limites e suas potencialidades.

3.3.2. Além disso, o programa promove a inclusão social ao oferecer oportunidades para que todos os participantes possam desenvolver habilidades essenciais para a vida em comunidade, através da interação em grupo, os indivíduos aprendem a valorizar o trabalho em equipe e a importância do apoio mútuo. As atividades também são projetadas para atender às necessidades específicas de cada faixa etária, garantindo que todos possam se beneficiar das experiências oferecidas. Com isso, busca-se não apenas melhorar a saúde física dos participantes, mas também fortalecer laços sociais e criar um ambiente mais coeso e solidário.

3.4. Contratos vigentes ou vencidos para o mesmo objeto

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

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

4. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO

4.1. Das Características do Objeto

- Imóvel localizado na Rua João Mariscado, s/nº, Bairro: Centro, Município de Normandia/RR.

a) Da estrutura do imóvel:

• Características da edificação:

- Área total: 1012,00m²
- Pavimentos: 1 (térreo).

b) Estrutura e espaço físico:

- Estrutura vertical em alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto, estrutura de cobertura em perfis metálicos treliçados com fixação em vigas de apoio, aparentes na parte interna. Telhado em estrutura metálica com telhas termoacústicas ou metálicas galvanizadas do tipo trapezoidal, forro ausente, cobertura em uma única água (plano inclinado), com calhas e rufos metálicos. Piso em cerâmica, cozinha e banheiros com revestimento cerâmico até o teto. Portas externas em vidro temperado com puxadores metálicos, portas internas em madeira (banheiros e salas), janelas de ventilação natural tipo cobogó em concreto e ferro.
- Possui 06 (seis) salas, sendo 02 (dois) banheiros (masculino e feminino com divisórias sanitárias), 01 (um) salão e 01 (uma) cozinha, além de 01 (uma) varanda.

c) Condições de Infraestrutura Urbana:

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via Urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Drenagem pluvial;
- Esgoto sanitário;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

- Coleta de lixo;
- Telefonia;
- 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 na Rua João Mariscado, s/nº, Bairro: Centro, no município de Normandia/RR.	R\$ 17.215,09	R\$ 206.581,08

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

4.2. Do mapa de Risco:

RISCO	
NÃO CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO DA CONTRATAÇÃO	
Probabilidade:	() Baixa () Média (X) Alta
Impacto:	() Baixa () Média (X) Alto
DANO	
1) Perda 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

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

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.

5.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo, 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

7.1.1. Pessoa Física: Cópia RG, CPF ou CNH que por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

a) Cópia de comprovante de residência, podendo ser um parente com o mesmo sobrenome (água, luz ou telefone).

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

7.2 HABILITAÇÃO PESSOA JURÍDICA

7.2.1. Comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ.

7.2.2. Cópia da Carteira de Identidade e do CPF do representante legal da empresa.

7.2.3. Certidões Negativas de Débitos: Estadual, Municipal, Federal e FGTS;

a) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.

b) Certidão Negativa de Débitos Estaduais.

c) Certidão Negativa de Débitos Municipais do local da sede ou filial da empresa.

d) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF).

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)

7.3. 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 averbação do imóvel; se houver;

d) Comprovante de quitação do IPTU 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.

7.4. 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.

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

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 vantajosidade 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, via de regra, 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 este ser o imóvel que melhor atende a necessidade da Superintendência de Programas Especiais - SPE, quanto às características e localização, vez que que não foram encontrados imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme MEMO Nº 224/SPE/ALE/RR/2025 anexo aos autos.

8.6.2. Importante observar que a proposta é atender crianças, jovens e adultos, com atividades de cultura, lazer, música, esportes, inclusão digital e qualificação profissional, além de ações sociais

e comunitárias, de empreendedorismo, formação política e prevenção contra o uso de drogas ilícitas. Dessa forma é imperioso ter uma instalação harmoniosa que possa atrair e acolher crianças e adolescentes a estar participando ativamente das atividades oferecidas pelo programa, dando a oportunidade desses jovens terem uma vida mais digna para enfrentar as adversidades da vida.

8.6.3. Assim se faz necessário um espaço com área de lazer para realizações de atividades de cultura, lazer, música, esportes e que ofereça conforto às crianças e adolescentes atendidos pelo Centro de Convivência da Juventude - CCJUV. Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas.

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 Relatório apresentado pelo profissional técnico da assessoria técnica da ALE-RR, encaminhado via **LAUDO Nº 05-2025**, anexo aos autos.

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 adequa ao objeto da contratação pretendida, conforme descrito abaixo:

8.6.6. Imóvel localizado na Rua João Mariscado, s/nº, Bairro: Centro, Município de Normandia/RR.

a) Da estrutura do imóvel:

• Características da edificação:

➤ Área total: 1012,00m²

➤ Pavimentos: 1 (térreo).

b) Estrutura e espaço físico:

➤ Estrutura vertical em alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto, estrutura de cobertura em perfis metálicos treliçados com fixação em vigas de apoio, aparentes na parte interna. Telhado em

estrutura metálica com telhas termoacústicas ou metálicas galvanizadas do tipo trapezoidal, forro ausente, cobertura em uma única água (plano inclinado), com calhas e rufos metálicos. Piso em cerâmica, cozinha e banheiros com revestimento cerâmico até o teto. Portas externas em vidro temperado com puxadores metálicos, portas internas em madeira (banheiros e salas), janelas de ventilação natural tipo cobogó em concreto e ferro.

➤ Possui 06 (seis) salas, sendo 02 (dois) banheiros (masculino e feminino com divisórias sanitárias), 01 (um) salão e 01 (uma) cozinha, além de 01 (uma) varanda.

c) Condições de Infraestrutura Urbana:

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via Urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Drenagem pluvial;
- Esgoto sanitário;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Telefonia;
- Transporte coletivo.

8.6.7. E ainda em conformidade com o posicionamento conclusivo quanto à contratação, contido no Estudo Técnico Preliminar, *in verbis*:

14.5.1. No presente caso, a locação do imóvel localizado na Rua João Mariscado, s/nº, Bairro: Centro, Município de Normandia/RR, justifica-se pelas seguintes razões:

a) (alínea “a”) Singularidade do imóvel: o imóvel atende às características específicas necessárias à atuação da Superintendência de Programas Especiais (SPE), especialmente no desenvolvimento do Programa Centro de

Convivência da Juventude (CCJUV), por oferecer:

- *Estrutura compatível com as exigências funcionais do programa;*
- *Acessibilidade e segurança;*
- *Espaço adequado para atendimento ao público e realização de atividades institucionais.*

b) *(alínea “b”) Escolha do local: a localização estratégica no município de Normandia/RR é fundamental para o alcance dos objetivos do programa, considerando:*

- *A proximidade com a população-alvo e com equipamentos públicos parceiros;*
- *A viabilidade logística de acesso pelos servidores e participantes;*
- *A inexistência, nas imediações, de imóveis com as mesmas condições estruturais e localização.*

c) *(alínea “c”) Compatibilidade do preço com o valor de mercado: foi realizada pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares disponíveis na região, e constatou-se que o valor proposto encontra-se compatível com os preços praticados, conforme relatório anexo, respeitando os princípios da economicidade e da razoabilidade.*

14.5.2. *Dessa forma, a contratação direta por inexigibilidade de licitação encontra-se tecnicamente justificada, legalmente amparada e alinhada ao interesse público, não havendo viabilidade de competição no caso em questão.*

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

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 contratação, observada a complexidade da contratação, ônus e riscos inerentes à execução do contrato.

9.3. Considerando a nova 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:

9.3.1.1. 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. Descrição detalhada de como deve se dar a entrega do imóvel:

10.1.1. A entrega do imóvel deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato de locação, mediante a emissão de Termo de Entrega de Chaves.

10.1.2. O imóvel deverá estar completamente desocupado, em perfeitas condições de uso e higiene, com todas as suas dependências acessíveis e aptas ao uso imediato.

10.1.3. O LOCADOR deverá entregar o imóvel com pintura nova, instalações elétricas e hidráulicas

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

em pleno funcionamento, incluindo iluminação, pontos de água, esgoto e ventilação.

10.1.4. Serão entregues ao LOCATÁRIO as chaves de todas as portas internas e externas, bem como o controle de acesso a quaisquer portões, grades ou sistemas de segurança existentes.

10.1.5. No ato da entrega será realizada vistoria técnica conjunta, com emissão de Laudo de Vistoria Inicial, contendo registro fotográfico detalhado do estado de conservação do imóvel, que passará a integrar o processo contratual.

10.1.6. O Laudo deverá indicar quaisquer imperfeições pré-existentes, para fins de responsabilização futura ao término do contrato.

10.1.7. A entrega será considerada concluída somente após validação e assinatura do Laudo de Vistoria por ambas as partes.

10.1.5. Ao final de cada mês o LOCADOR deve emitir Recibo de Aluguel e enviar por email (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.

10.2. Prazos de entrega ou de execução do objeto:

10.2.1. 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 julho/2025;

10.3. Local e horário para a execução do objeto:

10.3.1. 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;

10.3.2. A vistoria inicial 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.

10.3.2.1. 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;

10.4. Cronograma de realização dos serviços:

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

Etapas	Tarefa	Responsável	Prazo Estimado
1	Assinatura do contrato de locação	Superintendência de Logística e Gestão Patrimonial e Locador	Julho/2025
2	Emissão do Termo de Entrega de Chaves	Superintendência de Logística e Gestão Patrimonial	Até 5 dias úteis após assinatura
3	Entrega do imóvel desocupado e em condições de uso	Locador	Junto à entrega das chaves
4	Vistoria técnica conjunta e elaboração do Laudo de Vistoria Inicial	Equipe Técnica da ALE/RR e Locador	Mesmo dia da entrega das chaves
5	Início da execução do objeto (utilização do imóvel)	Superintendência de Programas Especiais (SPE)	Imediatamente após vistoria
6	Pagamento do aluguel mediante apresentação dos documentos exigidos	Assembleia Legislativa do Estado de Roraima - ALE/RR	Até 30 dias após entrega dos documentos

10.5. Definir os mecanismos para os casos em que houver a necessidade de materiais específicos:

10.5.1. Não há necessidade de materiais específicos para esta contratação.

10.6. Previsão dos recursos necessários para execução do contrato:

10.6.1. Não há necessidade de recursos para execução do contrato.

10.7. Procedimentos, metodologias e tecnologias a serem empregadas:

10.7.1. Não estão previstos nenhum procedimento, metodologias e tecnologias a serem empregadas.

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

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. Fornece 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 14.133/21.

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

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

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. Gestor do Contrato: servidor responsável pelo gerenciamento global do contrato, incluindo acompanhamento da execução, controle de prazos, aditivos, medições, aplicação de sanções e comunicação institucional com a contratada;

12.1.2. Fiscal Técnico: servidor responsável pela verificação da conformidade técnica da execução dos serviços, controle de qualidade, aferição do cumprimento das Ordens de Serviço e elaboração dos relatórios de fiscalização;

12.2. Instrumentos de Controle: a gestão e fiscalização do contrato observarão:

12.2.1. Plano de fiscalização a ser elaborado pelo gestor e fiscais designados, contendo critérios objetivos de verificação;

12.2.2. Registro das Ordens de Serviço emitidas e respectivas entregas, com atas ou checklists de execução;

12.2.3. Relatórios de fiscalização periódicos, com avaliação da qualidade, pontualidade e aderência aos termos contratuais;

12.2.4. Registro de ocorrências, não conformidades e sanções aplicadas, quando for o caso;

12.2.5. Utilização de sistema eletrônico ou planilhas de controle para acompanhamento de custos, cronogramas, solicitações e pagamentos.

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

12.4. A **fiscal do contrato** será a servidora **Brenda Evellyn Chaves Oliveira, Matrícula nº 31.145** e a **fiscal suplente** será a servidora **Edilene Simeão Araújo da Silva, Matrícula nº 28.263.**

12.5. A CONTRATADA permitirá e oferecerá condições para a mais ampla e completa fiscalização, durante a vigência do contrato, fornecendo informações, propiciando o acesso à documentação pertinente à contratação e atendendo às observações e exigências apresentadas pela fiscalização.

12.5.1. A CONTRATANTE irá notificar por escrito, à CONTRATADA toda e qualquer

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

ocorrência relacionada detectada pelo fiscal referente ao objeto do contrato, tais como, eventuais imperfeições durante sua vigência fixando prazo para sua correção;

12.5.2. 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.

12.5.3. 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.

12.6. Da comunicação a ser estabelecida pelas partes:

12.6.1. 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.

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

12.6.3. 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.

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

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

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

12.6.7. 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;

12.6.8. 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.

12.6.9. 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.

12.6.10. 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.

12.6.11. 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 email (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:

13.4.1. 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 à 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 irrevogáveis 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;

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

15.2. Observação 1: 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. Observação 2: 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\$ 17.215,09 (dezesete mil, duzentos e quinze reais e nove centavos) mensais, totalizando R\$ 206.581,08 (duzentos e seis mil, quinhentos e oitenta e um reais e oito centavos), para o período de 12 (doze) meses, conforme valor obtido após diligência no imóvel realizada pelo profissional técnico da assessoria técnica da Assembleia, apresentado no LAUDO N.º 05-2025 anexado aos autos.

Item	Unid.	Quant.	Descrição	Catserv	Valor mensal	Valor total para o período de (12 meses)
1	Mês	12	Locação de imóvel na Rua João Mariscado, s/nº, Bairro: Centro, Município de Normandia/RR.	4316	R\$ 17.215,09	R\$ 206.581,08

16.2. Verifica-se que os parâmetros utilizados pelo engenheiro civil da assessoria técnica da ALE/RR, conforme consta ofício supramencionado, para obtenção do preço do imóvel, foram utilizados métodos de inferência estatística fundamentado 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 n. 205 1010 e 345 do CONFEA e com a própria NBR da ABNT.

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão 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: 33.90.36 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
Subelemento: 12 - Locação de Imóvel

c) Fonte: 1.500

d) CD ACOMP.: 0000

18. RESPONSÁVEIS PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Elaborado por:

LUCAS RAFAEL PEREIRA CRUZ

Agente de planejamento de contratação da área requisitante
Matrícula nº 34.422

Solicitado por:

RAFAELA DE JESUS SILVA ALTINO

Superintendente de Logística e Gestão Patrimonial
Matrícula nº 29.184

SUPERINTENDÊNCIA DE LOGÍSTICA E GESTÃO PATRIMONIAL

Rua Araújo Filho - 697 – Centro – CEP 69.301-090

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