

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1 Unidade Orçamentária: Consórcio Interfederativo de Desenvolvimento de Rondônia – CINDERONDÔNIA

1.2 Requisitante: DIRETORIA EXECUTIVA-CINDERONDÔNIA

2. OBJETO

Locação de um imóvel comercial visando a instalação e funcionamento da sede do Consórcio Interfederativo de Desenvolvimento de Rondônia – CINDERONDÔNIA, conforme requisitos mínimos exigidos, na modalidade *built to suit* (sob medida), de forma contínua, por um período de 60 (sessenta) meses.

3. JUSTIFICATIVA

Justifica-se a pretensa contratação pela necessidade premente do Consórcio Interfederativo de Desenvolvimento de Rondônia – CINDERONDÔNIA estabelecer-se na capital do Estado, para o pleno exercício das funções administrativas inerentes aos objetivos finalísticos de sua fundação, contidos no Protocolo de Intenções.

No caso, o Consórcio necessita de acomodações físicas condizentes com as atividades contratadas pelos seus entes consorciados, sendo imprescindível valer-se de ambiente com disposições fartas de postos de trabalho, assessoramentos, recepção, processamento de demandas e atendimento personalizado ao fluxo das gestões públicas consorciadas.

Após exaustivas pesquisas do mercado local e junto à administração pública, aliadas aos anseios do CINDERONDÔNIA, concluiu-se que a forma de locação que melhor atende os interesses do consórcio é a *built to suit* ou locação sob medida, eis que serão necessárias adequações substanciais no imóvel que se pretende locar.

A respeito dessa forma de contratação, as vantagens para a Administração Pública são inúmeras, uma vez que evita dispêndios elevados antes da utilização do empreendimento e concentra a força de trabalho na atividade-fim da organização.

Além disso, também é possível destacar:

- ausência de elevado investimento inicial;
- aporte financeiro de forma diferida;
- a Administração começa a pagar pela fruição ou amortização somente após o início da utilização do imóvel;
- utilização de edificações construídas de acordo com a necessidade específica da organização;



- transferência de todos os esforços de execução da obra, fiscalização de contrato e acompanhamento da quitação de encargos ao particular;
- redução de equipes alocadas em licitação, contratação e fiscalização de obras públicas;
- facilidade na obtenção de dotação orçamentária;
- diminuição do tempo de planejamento e execução, pois os investidores privados são mais ágeis nas ações;
- troca de dívida para investimentos em infraestrutura por compromisso de pagamento;
- priorização dos recursos orçamentários para as funções constitucionais exclusivas do Estado;
- redução do compromisso de investimento público em setores nos quais é viável o investimento pela iniciativa privada;
- transferência do risco do negócio ao particular, a julgar o investimento inicial partir deste.

A contratação *built to suit*, em qualquer de suas formas de contratação, é uma das modelagens disponíveis aos gestores públicos que propicia ganhos de economicidade e eficiência.

Com seu viés descentralizado e apenas controlado pelo Poder Público, não há necessidade, efetivamente, de execução por seus próprios meios.

Nesse sentido, conceituou o Ministro Benjamin Zymler, no voto revisor do Acórdão nº 1.301/2013 do Tribunal de Contas da União (TCU):

5. [...]

a) a operação *built to suit* ou *build to suit* é mais conhecida no Brasil como “locação sob encomenda” ou “locação com obrigação de fazer”. Ela é utilizada pelos setores industrial e de varejo tanto no exterior quanto no Brasil, visando restringir a imobilização de ativos ampliar o aporte de recursos para a atividade finalística do locatário;

Dessa forma, analisando-se as alternativas disponíveis, o CINDERONDÔNIA decide contratar com terceiro, a fim de locar um imóvel na modalidade *built to suit* ou sob encomenda, sendo a que melhor atende ao interesse público, a fim de garantir a boa execução de suas atividades.

3.1. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Para a sistemática constitucional, é praticamente unânime reconhecer que a licitação é regra, e a contratação direta, a exceção.

No caso, pretende-se locar, de forma direta, na modalidade *built to suit*, o imóvel localizado à Rua Afonso Pena, 1706 - Q 22 - Lote 61 - Setor 4, Bairro Nossa Senhora das Graças, em Porto Velho/RO.

Após vastas pesquisas de mercado realizadas, e ainda consulta à administração pública (ofício encaminhado à SEPAT/RO), chegou-se à conclusão que o imóvel



em questão é o único que atenderá todos os anseios do Consórcio, tornando, portanto, a licitação inexigível.

Outros fatores que ensejaram à decisão pela inexigibilidade da licitação foram: a estrutura do imóvel, que, após as devidas adequações se amoldará às necessidades do CINDERONDÔNIA em sua plenitude e, sua localização, que se encontra próximo à área central de Porto Velho.

Relevante destacar ainda, que o valor do imóvel, conforme pesquisas realizadas e laudos de avaliação, anexados, encontra-se em conformidade com o que é atualmente praticado pelo setor imobiliário regional.

Da leitura do art. 25 da Lei 8.666/93, extrai-se que a licitação será inexigível quando verificada a inviabilidade de competição, o que é o caso.

Na inexigibilidade, as hipóteses do artigo 25 da Lei nº 8.666/93 autorizam a administração, após comprovada a inviabilidade ou desnecessidade de licitação, contratar diretamente, sem licitação.

Ressalte-se, por fim, que o rol descrito no dispositivo em questão não abrange todas as hipóteses de inexigibilidade, não sendo, portanto, taxativo.

Assim sendo, pelo exposto, consoante à documentação acostada, tem-se que é possível a contratação por inexigibilidade de licitação.

4. DETALHAMENTO DO OBJETO E ADEQUAÇÕES

4.1 Da descrição do imóvel que se pretende locar

Recepção 34,54 m², Hall 19,69 m², 1 Sala 28,47 m², 1 Sala 49,77 m², Copa 21,46 m², 1 WC social 2,98 m², 1 WC PCD 3,26 m², 1 Depósito 195,33 m², 1 Depósito 218,72 m². No 1º Piso: 1 Sala 30,60 m², 1 Sala 26,00 m², 1 Sala de Reunião 31,62 m², 1 WC social 3,18 m², 1 Sala TI 2,90 m², Circulação 13,01 m² e Escada 9,106 m², de Áreas Internas; incluindo móveis planejados, mesas, cadeiras, persianas, hack e 06 (seis) Centrais de Ar Condicionadas, existentes no Imóvel. O imóvel se localiza na Rua Afonso Pena, 1706 - Q 22 - Lote 61 - Setor 4. Bairro Nossa Senhora das Graças, a cidade de Porto Velho, estado de Rondônia, com as seguintes delimitações: Área do Terreno: 970,00 m²; Área construída do pavimento térreo: 453,37m²; Área construída do pavimento superior: 333,23m².

4.1.1 O imóvel para o funcionamento do CINDERONDÔNIA, deve ter instalações adequadas e dentro dos padrões necessários às condições do bom funcionamento das atividades, e deve oferecer melhores condições ao atendimento de interesse público.

4.1.2 O LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel contendo todas as instalações imobiliárias e facilidades demandadas no presente Termo de Referência, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções corretivas relacionadas ao edifício e decorrentes de seu processo construtivo.

4.1.3 O imóvel a ser locado deve ser dotado de boas condições de uso e desembaraçado de qualquer ônus que impeça a ocupação, dentro do prazo estabelecido, além de apresentar as seguintes preferências e especificações/adequações mínimas, sendo:

- Pátio Interno para estacionamento de veículos: pátio Interno para acesso e manobra de carga e descarga; Estacionamento interno para veículos oficiais e a possibilidade de estacionamento interno para os veículos dos servidores;

- Sistema de pára-raios - SPDA: a edificação deverá possuir Sistema de proteção contra descargas atmosféricas em conformidade com as exigências da NBR 5419 e do Corpo de Bombeiros Militar;
- Instalações Elétricas: todas as Instalações Elétricas devem estar em conformidade com as exigências da NBR 5410 e do Corpo de Bombeiros Militar;
- Instalações Hidro sanitárias: todas as instalações hidráulicas e sanitárias em conformidade com as exigências de segurança de resíduos ambientais;
- Instalações de Combate a Incêndio e Pânico: todas as instalações referentes a Combate e Incêndio e Pânico devem atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar para a ocupação de risco desejada. Deverá ser dotada de sistema de proteção por detecção de fumaça e calor e alarme de incêndio; Deverá ser dotada de sistema de proteção por Hidrantes com acionamento automático de vazão e recalque; Deverá ser dotada de sistema de Proteção por extintores de acordo com o volume da carga de incêndio da ocupação desejada;
- Sinalização e iluminação de emergência com rota de fuga: Todas as instalações de sinalização e iluminação de emergência e rota de fuga, devem estar em conformidade com as exigências do Corpo de Bombeiros Militar.

4.2. Das adequações que deverão ser realizadas

4.2.1 As adequações deverão ser realizadas de acordo com o projeto e a execução dos serviços deverá ocorrer às expensas exclusivas do LOCADOR.

4.2.2 Para executar a obra, o LOCADOR deverá prestar observância à normativa técnica em vigor aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), assim como TODA a legislação e regulamentos técnicos e posturas, sem desprezar a proteção do meio ambiente e contemplação de acessibilidade.

4.2.3 O prazo certo, determinado e improrrogável para conclusão das adequações, conforme a documentação técnica, será de, no máximo, 5 (cinco) meses, a contar da data do pagamento do adiantamento que trata o subitem 10.1.1.

4.2.4 Visando a entrega da obra de adequação do prédio dentro do prazo estipulado, o LOCADOR adotará, por sua persona ou de terceiros, todas as providências junto aos órgãos competentes para aprovar e inspecionar plantas, projetos e preservação do meio ambiente, urbanismo, impostos e previdência, com fito de obter todas as licenças, alvarás, autorizações e aprovações necessárias à execução, conclusão e entrega da obra, sem desprezar todos os documentos, inscrições fiscais e certidões negativas de débito que vierem a ser exigidas pelos órgãos públicos pertinentes.

4.2.5 O projeto de Arquitetura e o Memorial Descritivo da Obra foram elaborados de acordo com as especificações encomendadas pelo LOCATÁRIO e não podem sofrer alteração sem prévio acordo por escrito entre as partes aqui contratantes.

4.2.6 O Projeto de Engenharia e Arquitetura poderá, contudo, ser alterado, bem como o Memorial Descritivo da Obra, pelo LOCADOR, caso surja a necessidade de se empreender ajustes técnicos exigidos por órgãos competentes, mediante prévia comunicação

ao LOCATÁRIO, sendo que, ainda assim, o LOCADOR deverá assegurar que tais alterações não desconfigurem a essência do objeto.

4.2.7 Quaisquer modificações solicitadas pelo LOCATÁRIO ou pelo Poder Público em decorrência de exigência legal, que sejam aprovadas previamente por escrito pelo LOCADOR durante as obras de adequação/construção devem observar os seguintes critérios:

(i) se as modificações não implicarem aumento no custo ou no prazo de entrega da obra, as modificações poderão ser executadas pelo LOCADOR sem qualquer cobrança do LOCATÁRIO;

(ii) caso contrário, o LOCATÁRIO concorda que o valor do aluguel deverá ser ajustado mediante o acréscimo de um valor que assegure o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, sendo certo de que, não havendo acordo entre as partes quanto ao valor do reajuste, o LOCADOR fica autorizado a executar o projeto original.

4.2.8 Nenhuma modificação será efetuada sem que haja uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento e novo valor de aluguel assinada pelos representantes das partes contratantes.

4.2.9 As partes estabelecem que a entrega das adequações será realizada por meio da assinatura de termo de entrega e aceitação pelo LOCATÁRIO.

4.2.10 Mediante solicitação do LOCATÁRIO, o LOCADOR se compromete a permitir a entrada de funcionários ou prepostos do LOCATÁRIO na obra, para início da adequação da obra as suas atividades.

4.2.11 O prazo para conclusão e entrega da obra está em conformidade com o cronograma de obras que constitui o projeto, elaborado e aprovado conjuntamente pelas partes contratantes.

4.2.12 Ressalvada expressa previsão em contrato, o prazo para conclusão para entrega das obras não poderá ser postergado nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, conforme prevê o art. 393 do Código Civil Brasileiro, ou por solicitação de alteração da documentação técnica pelo LOCATÁRIO.

4.2.13 Se por outro motivo que não o disposto no subitem anterior, o Contrato permanecerá em pleno vigor, não sendo devido pelo LOCATÁRIO qualquer valor a título de aluguel a qualquer outro título, até a efetiva regularização da situação indicada nesta cláusula e nesse período, sendo devida pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO uma multa moratória por dia de atraso no valor correspondente a 0,167 % do valor adiantado para execução da obra, no caso de atrasos injustificáveis;

4.2.14 A multa moratória não será devida se o atraso na entrega das obras decorrer de entraves na obtenção de quaisquer documentos, alvarás, licenças e autorizações junto ao poder público ou por alteração nos projetos, ou ainda da dificuldade de aquisição e entrega dos materiais necessários a obra, necessariamente comprovados;

4.2.15 O LOCADOR responde por danos que causar a terceiros em razão da obra, seja na sua execução, seja por fato da obra (danos causados por defeitos decorrentes do projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e risco).

4.2.16 Deverão ocorrer intervalos a serem definidos para vistorias parciais em que o LOCADOR e o LOCATÁRIO se reunirão para verificarem o andamento das obras, efetivarem sua medição e constatarem a qualidade dos serviços executados, desde a vistoria

imediatamente anterior, devendo ser assinado por todos na sequência, um relatório parcial de pendências.

5. DA ENTREGA DO IMÓVEL COM AS ADEQUAÇÕES/REFORMAS

5.1 A partir da data de assinatura, do contrato pelas partes contratantes e publicação do seu extrato na imprensa oficial de Rondônia, a locação do Imóvel passará a vigor nos termos deste Termo de Referência e do Contrato, com a obrigação de pagamento de aluguel mensal, havendo o LOCADOR que iniciar as obras de adequações, que também penderá de Termo de Entrega e Aceitação pelo LOCATÁRIO.

5.2 O Termo de Entrega e Aceitação das Obras conterá em detalhe as condições em que a obra foi entregue, podendo inclusive ser instituído com laudo fotográfico, e servirá como base para avaliação das condições de devolução do imóvel pelo LOCATÁRIO, verificado o termo ou a rescisão antecipada do contrato, por qualquer motivo, ressalvados os desgastes verificados na edificação e em suas instalações, decorrente de seu uso normal ao longo da vigência contratual.

5.3 A recusa injustificada do LOCATÁRIO em assinar o termo de entrega e aceitação das obras não obsta a constatação da data de início da obrigação de majoração da mensalidade dos alugueis.

5.4 O LOCADOR manterá os registros de todas as despesas exigidas pela obra, organizadas segundo as melhores técnicas admitidas pelas ciências contábeis, o qual serão apresentados ao LOCATÁRIO, para eventual auditoria.

6. DA ENTREGA DO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA

6.1 O imóvel deverá ser entregue ao consórcio, a partir da última assinatura no contrato, no prazo estabelecido no subitem 4.3, sem pertences pessoais do LOCADOR, bem como ser entregue após uma limpeza realizada por conta do LOCADOR, pelo menos 24 (vinte e quatro) horas antes da instalação do CINDERONDÔNIA, nas estruturas internas do imóvel.

6.2 Após a expiração do contrato, caso este não venha a sofrer prorrogações, o CONTRATANTE repassará ao LOCADOR o imóvel com suas estruturas internas limpas e ausentes dos pertences do CONTRATANTE.

6.3 O prazo para entrega do imóvel será de até 5 (cinco) dias contados a partir da última assinatura no contrato.

7. DO CONTRATO

7.1 Vigência Contratual

7.1.1 O contrato terá um prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a partir da última assinatura contratual, podendo ser prorrogado nos termos da lei, de acordo com a necessidade e justificativa do CONTRATANTE, e acordo entre as partes.

7.2 Convocação e Celebração do Contrato

7.2.1 Oficialmente convocado pelo consórcio, com vistas à celebração do Termo Contratual, é dado ao contratado o prazo de **01 (um)** dia útil, contado da data da ciência ao chamamento, para no local indicado, firmar o instrumento de Contrato.

7.3 Da Formalização e Execução do Contrato

7.3.1 O CINDERONDÔNIA convocará o interessado para assinar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo e condições estabelecidos, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no art. 81 da lei;

7.3.2 O prazo de convocação poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela parte durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo Consórcio;

7.3.3 É obrigação do contratado de manter, durante toda execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação exigidas do Termo de Referência;

7.3.4 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei, respondendo cada uma pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

7.3.5 O contratado será responsável pelos danos causados diretamente consórcio ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado;

7.4 Rescisão contratual

7.4.1 Poderão ser motivos de rescisão contratual, as hipóteses descritas no Art. 77 e 78 da lei 8.666/93, podendo a mesma ser unilateral, amigável ou judicial, nos termos e condições do Art.79 da referida lei.

7.4.2 O CONTRATADO reconhece os direitos do CONTRATANTE nos casos de rescisão dos Art. 77 à 80 da lei 8.666/93.

7.5 Do Reajuste do Contrato

7.5.1 É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste com periodicidade inferior a 24 (vinte e quatro) meses.

7.5.2 Ao final de 24 (vinte e quatro) meses iniciais de vigência do contrato, caso decidido pela sua prorrogação, o reajuste será com base no índice do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE ou outro mais vantajoso ao CINDERONDÔNIA.

7.6 Da subcontratação/cessão ou transferência do contrato

7.6.1 É vedada a subcontratação, cessão ou transferência total de quaisquer direitos e/ou obrigações inerentes ao presente contrato, por parte do CONTRATADO.

8. DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

8.1 O objeto deste Termo será recebido conforme disposto no inciso I, alíneas “a” e “b” e § 3º, do artigo 73, da Lei Federal 8.666/93 (Licitações e Contratos Administrativos).

a) Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes em até 15 (quinze) dias da comunicação escrita do contratado;

b) Definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, após o decurso do prazo de observação, ou vistoria que comprove a adequação do objeto aos termos contratuais, observado o disposto no art. 69 da Lei 8.666/93, no prazo de até 10 (dez) dias.

8.2 O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança do serviço, nem ético-profissional pela perfeita execução do contrato, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo Instrumento Contratual.

8.3 O objeto deverá estar rigorosamente dentro das especificações estabelecidas neste Termo de Referência e seus Anexos, sendo que a inobservância desta condição implicará recusa formal, com a aplicação das penalidades contratuais.

8.4 Constatado que o imóvel recebido não atende as especificações técnicas deste Termo de Referência, a comissão de recebimento remeterá expediente ao futuro contratado, comunicando e justificando as razões da recusa, notificando-a, a efetuar o fornecimento do objeto homologado no prazo máximo de 10 (dez) dias, sem qualquer ônus para o Consórcio.

8.5 Decorrido o prazo estipulado da notificação, sem a devida substituição do recusado, em ato contínuo será dada ciência ao Presidente do Consórcio, visando, sobretudo, a instauração de Processo Administrativo para aplicação das penalidades face ao contratado nos termos da lei.

8.6 Aceito o serviço, será procedido o atesto na Nota Fiscal, autorizando o pagamento.

9. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

9.1 O Fiscal do Contrato juntamente com a Comissão anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço contratado, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

9.2 As decisões e providências, que ultrapassem a competência do Fiscal do Contrato, deverão ser solicitadas ao Presidente do Consórcio, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes;

9.3 Será nomeada uma Comissão de no mínimo 3 (três) servidores e ainda um Fiscal de Contrato que fiscalizará a execução do serviço contratado e verificará o cumprimento das especificações solicitadas, no todo ou em parte, no sentido de corresponderem ao desejado ou especificado;

9.4 A fiscalização pelo CONTRATANTE, não desobriga o CONTRATADO de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto deste instrumento;

9.5 A ausência de comunicação por parte do CONTRATANTE referente a irregularidades ou falhas, não exime o CONTRATADO das responsabilidades determinadas no Contrato;

9.6 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, em conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

10. DO PAGAMENTO

10.1 A sistemática do pagamento dar-se-á da seguinte forma:

10.1.1 Em regime de adiantamento, será pago ao LOCADOR, para o custeio das adequações no imóvel, em uma única parcela, o valor total de R\$ 560.500,00 (quinhentos e sessenta mil e quinhentos reais, o qual corresponde a 19 (dezenove) meses de aluguel, e será descontado a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês de vigência do contrato. Ou seja, a partir daí, até o final do contrato, o Consócio não pagará aluguéis ao LOCADOR.

10.1.2 Nesse mesmo período (42º mês do contrato), o CINDERONDÔNIA, em seu juízo de oportunidade e conveniência, consultará o LOCADOR, a fim de verificar se há interesse ou não, em eventual prorrogação contratual, por igual período, descontando-se, nessa hipótese, os 19 (dezenove) meses de aluguel a partir do 42º mês até o final do período do termo aditivo contratual.

10.1.3 A não realização das adequações no imóvel, pelo LOCADOR, importará em sua retenção, pelo Consórcio, sem o pagamento de aluguéis, até que ocorra a quitação do valor adiantado, com juros e correção monetária a serem calculados de acordo com os índices mais favoráveis ao CINDERONDÔNIA.

10.1.4 Os Recibos de Aluguel/Faturas deverão ser emitidos pelo LOCADOR e apresentados ao Consórcio para atestação, devendo conter no seu corpo a descrição do objeto, o número do contrato, da conta bancária do LOCADOR, para efetivação do pagamento, conforme disposto no art. 73 da Lei nº 8.666/93, o qual deverá ser realizado no prazo de até 10 (dez) dias úteis do mês seguinte ao vencido.

10.1.5 O Recibo de Aluguel/Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada das seguintes comprovações:

a. da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 29 da Lei 8.666/93; e

10.1.6 O pagamento será realizado por meio de Nota de Empenho, sendo que no presente caso, o pagamento será via depósito bancário (OB – Ordem Bancária), conforme informações existentes no contrato e Recibos de Aluguel/Faturas apresentado pelo LOCADOR.

10.1.7 Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pelo Consórcio, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

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

$$365$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

10.1.8 Ocorrendo erro no documento da cobrança, este será devolvido e o pagamento será susinado para que o LOCADOR tome as medidas necessárias, passando o prazo para o pagamento a ser contado a partir da data de reapresentação do mesmo.

10.1.9 Caso se constate erro ou irregularidade no Recibo de Aluguel, o CINDERONDÔNIA, a seu critério, poderá devolvê-lo, para as devidas correções, ou aceitá-los, com a glosa da parte que considerar indevida. Na hipótese de devolução, o Recibo de Aluguel será considerado como não apresentado, para fins de atendimento das condições contratuais.

10.1.10 Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pelo LOCADOR, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

10.1.11 O Consórcio efetuará retenção, na fonte, dos tributos e contribuições sobre todos os pagamentos ao LOCADOR.

10.1.12 O pagamento do adiantamento que trata do subitem 10.1.1 ficará adstrito à disponibilidade orçamentária e financeira do CINDERONDÔNIA, a qual, por sua vez, é condicionada aos repasses realizados por seus entes consorciados.

11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 As despesas com a execução dos serviços correrão neste exercício por conta da seguinte programação orçamentária:

Ação		Elemento de Despesa
333.1.5	Adequação de equipamentos e espaços físicos para funcionamento da Sede e Central Executiva	33.90.39

12. ESTIMATIVA DA DESPESA

12.1 O valor total estimado para a pretensa contratação é de R\$ 1.742.500,00 (um milhão setecentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais), o qual corresponde à 60 (sessenta) meses de aluguéis.

12.2 O valor mensal dos aluguéis, nos 5 (cinco) primeiros meses, que correspondem ao período das reformas/adequações no imóvel será de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). Após, com as devidas adequações, serão pagos ao LOCADOR aluguéis mensais de R\$ 29.500,00 (vinte e nove mil e quinhentos reais).

13. DAS SANÇÕES

13.1 Sem prejuízo das sanções cominadas no art. 87, I, III e IV, da Lei nº 8.666/93, pela inexecução total ou parcial do contrato, o Consórcio poderá, garantida a prévia e ampla defesa, aplicar ao Contratado multa de até 10% (dez por cento) sobre a parte inadimplida.

13.2 Se o futuro contratado recusar-se a retirar o instrumento contratual injustificadamente ou se não apresentar situação regular na ocasião dos recebimentos, garantida a prévia e ampla defesa, o Consórcio poderá aplicar multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato.

13.3 Ficará impedido de licitar e de contratar com o Estado de Rondônia e será descredenciado no SICAF, pelo prazo de até 5 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas em edital e no contrato e das demais cominações legais, garantido o direito à ampla defesa, o futuro contratado que, convocado dentro do prazo de validade de sua proposta:

- I - não assinar o contrato;
- II - não entregar a documentação exigida no edital;
- III - apresentar documentação falsa;
- IV - causar o atraso na execução do objeto;
- V - não mantiver a proposta;
- VI - falhar na execução do contrato;
- VII - fraudar a execução do contrato;

VIII - comportar-se de modo inidôneo;

IX - declarar informações falsas; e

X - cometer fraude fiscal.

13.4. As sanções serão registradas e publicadas no SICAF e Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual - CAGEFIMP.

13.5 A multa descrita no quadro de infrações, eventualmente imposta ao CONTRATADO, será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. Caso o contratado não tenha nenhum valor a receber do Consórcio, ser-lhe-á concedido o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento da multa. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, serão deduzidos da garantia. Mantendo-se o insucesso, seus dados serão encaminhados ao órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa, podendo, ainda o CINDERONDÔNIA proceder à cobrança judicial.

13.6 As multas previstas nesta seção não eximem o CONTRATADO da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que seu ato punível venha causar ao CINDERONDÔNIA.

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

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

13.9 As sanções serão aplicadas sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que possa ser acionada em desfavor do CONTRATADO, conforme infração cometida e prejuízos causados ao CINDERONDÔNIA ou a terceiros.

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

ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	GRAU	MULTA*
1.	Usar indevidamente informações sigilosas a que teve acesso; por ocorrência.	06	4,0% por dia
2.	Suspender ou interromper, salvo por motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratuais por dia e por unidade de atendimento;	05	3,2% por dia

3.	Destruir ou danificar documentos por culpa ou dolo de seus agentes; por ocorrência.	05	3,2% por dia
4.	Recusar-se a executar serviço determinado pela FISCALIZAÇÃO, sem motivo justificado; por ocorrência;	04	1,6% por dia
5.	Executar serviço incompleto, paliativo substitutivo como por caráter permanente, ou deixar de providenciar recomposição complementar; por ocorrência.	02	0,4% por dia
6.	Inexecução total do contrato	10	10% por dia
Para os itens a seguir, deixar de:			
8.	Efetuar o pagamento de seguros, encargos fiscais e sociais, assim como quaisquer despesas diretas e/ou indiretas relacionadas à execução deste contrato; por dia e por ocorrência;	05	3,2% por dia
9.	Efetuar a restauração do imóvel danificado, por motivo e por dia;	04	1,6% por dia
10.	Cumprir quaisquer dos itens do Edital e seus anexos, mesmo que não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pela FISCALIZAÇÃO; por ocorrência.	03	0,8% por dia
11.	Cumprir determinação formal ou instrução complementar da FISCALIZAÇÃO, por ocorrência;	03	0,8% por dia
12.	Iniciar execução de serviço nos prazos estabelecidos, observados os limites mínimos estabelecidos por este Contrato; por serviço, por ocorrência.	02	0,4% por dia
13.	Manter a documentação de habilitação atualizada; por item, por ocorrência.	01	0,2% por dia

*** Incidente sobre o valor mensal da parte inadimplida**

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

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

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

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

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

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

13.17 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Estado de Rondônia e de declaração de inidoneidade, previstas no subitem anterior, as empresas ou profissionais que, em razão do contrato decorrente deste Termo de Referência:

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos do contrato;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

14. DOS DEVERES

14.1 Do Locador

Além daquelas determinadas em Leis, Decretos ou Normas, o LOCADOR deverá observar e cumprir também o que se segue:

14.1.1 Manter durante toda a execução do contrato as mesmas condições de habilitação e qualificação exigidas pelo Consórcio.

14.1.2 Apresentar um preposto devidamente habilitado, com poderes para representá-lo em tudo o que se relacionar com o fornecimento do objeto da contratação.

14.1.3 Respeitar as normas e procedimentos de controle interno do CINDERONDÔNIA, inclusive de acesso às suas dependências.

14.1.4 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, de acordo com o Termo de Referência.

14.1.5 Efetuar manutenções corretivas relacionadas ao edifício, 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 nº 12.112/09 (Lei do Inquilinato). Sem ônus adicionais para o CINDERONDÔNIA, respondendo ainda pelos danos causados ao CONTRATANTE, decorrentes do disposto neste inciso.

14.1.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

14.1.7 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

14.1.8 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, conhecidos ou não no momento da locação.

14.1.9 Responder pelos danos causados ao LOCATÁRIO, quando resultantes de ação ou omissão, negligência, imprudência ou imperícia dos seus empregados ou prepostos e do não atendimento das obrigações próprias do locador, nos termos da Lei nº 12.112/09, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, do Contrato de Locação e da Lei nº 8666/93.

14.1.10 Fornecer ao LOCATÁRIO Recibo de Aluguel/Fatura discriminado, com as devidas alterações, das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica.

14.1.11 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador.

14.1.12 Pagar os impostos e taxas que incidam sobre o imóvel durante o prazo da locação, Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Limpeza Pública.

14.1.13 Manter segurado o imóvel e pagar o prêmio correspondente, inclusive de seguro complementar contra fogo.

14.1.14 Comunicar ao LOCATÁRIO todos os atos e fatos que afetem à fiel execução do Contrato e responder por qualquer prejuízo causado nos casos de transferência, por qualquer forma, ou cessão total ou parcial do imóvel a terceiros, bem como sua associação a outrem, fusão, cisão ou incorporação.

14.1.15 Permitir que ao LOCATÁRIO possa realizar, por sua própria iniciativa, a expansão da rede de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos. As expansões não serão incorporadas ao imóvel.

14.1.16 Garantir que na realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do CINDERONDÔNIA.

14.1.17 Os atrasos no pagamento dos tributos correlatos ao imóvel, quando não ocasionados por ação ou omissão do CONTRATANTE, serão suportados exclusivamente pelo LOCADOR.

14.1.18 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do CINDERONDÔNIA.

14.1.19 Fornecer ao LOCATÁRIO a descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

14.1.20 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas: combate a incêndio, rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.

14.1.21 Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela fiscalização do LOCATÁRIO cujas obrigações deverão atender prontamente;

14.2. Do Locatário

14.2.1 Efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos no Termo de Referência.

14.2.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.

14.2.3 Restituir o imóvel e facilidades, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

14.2.4 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.

14.2.5 Zelar pela estrutura física do imóvel.

14.2.6 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

14.2.7 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

14.2.8 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.

14.2.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de luz, gás, água e esgoto.

14.2.10 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora de acordo com as disponibilidades decorrentes das finalidades de uso.

14.2.11 Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR, o LOCATÁRIO o comunicará das obras e serviços necessários e este terá o prazo de até 05(cinco) dias para o início dos trabalhos.

14.2.12 Se os reparos durarem mais de 30 (trinta) dias, o LOCATÁRIO terá direito de rescindir o Contrato.

14.2.13 Aplicar ao LOCADOR as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis, devendo caso seja necessário, aplicar no mesmo Termo de Inexecução parcial ou total do contrato.

15. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Visando atender a Instrução Normativa Nº 02/CGPMI e legislação pertinente, o Locador deverá apresentar os documentos abaixo elencados:

15.1 Memorial Descritivo do Imóvel;

15.2 Projeto de Arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente expedido e autenticado pelo CREA – RO;

15.3 Certidão de Regularidade Fiscal do imóvel urbano;

15.4 Certidão de viabilidade conforme Lei nº. 097, de 29 de dezembro de 1999 c/c com a Lei Complementar nº. 138 de 28 de outubro de 2002;

15.5 Certificado do Corpo de Bombeiros, conforme Lei nº. 858 de 08 de setembro de 1999;

15.6 Licença de Obra expedida pela Prefeitura da cidade onde consta o imóvel;

15.7 Certidão de Habite-se;

15.8 Certificado de Regularidade do FGTS-CRF da Edificação;

15.9 Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Municipais;

15.10 Certidão Negativa de Débitos Relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros;

15.11 Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

15.12 Certidão de Inteiro Teor;

15.13 Certidão Negativa de Débitos Estaduais;

15.14 Certidões de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais/Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Auditoria Militar;

15.15 Certidão de viabilidade ambiental;

15.16 Documentos pessoais – RG e CPF do titular do terreno e/ou edificação;

15.17 Comprovante de endereço atualizado.

16. DAS DECLARAÇÕES

16.1 O futuro contratado deverá apresentar declaração de que não emprega menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e menores de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, conforme disposto no inciso 33 do art. 7º da Constituição Federal.

16.2 Deverá ainda, apresentar declaração de que o representante da empresa não é servidor público, nos termos do art. 12 da Constituição Estadual.

17. DA SUSTENTABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

17.1 É de total responsabilidade do CONTRATADO o cumprimento das normas ambientais vigentes, no que diz respeito à poluição ambiental e destinação de resíduos;

17.2 O CONTRATADO deverá tomar todos os cuidados necessários para que não decorra qualquer degradação ao meio ambiente;

17.3 O CONTRATADO deverá assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas cabíveis para a correção dos danos que vierem a ser causados, caso ocorra passivo ambiental, em decorrência da execução de suas atividades objeto deste Termo de Referência;

17.4 O CONTRATADO deverá cumprir as orientações dispostas no Decreto nº 21.264/2016 e Instrução Normativa nº 1, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, referente aos critérios de Sustentabilidade Ambiental, no que couber.

18. DAS CONDIÇÕES GERAIS

18.1 O objeto ofertado deverá atender aos dispositivos da Lei nº 12.112/09 (Lei do Inquilinato) e às demais legislações pertinentes.

18.2 Todas as comunicações relativas ao presente contrato serão consideradas como regularmente feitas se entregues ou enviadas por carta protocolada, telegrama, fax, ou por meio eletrônico, na sede da Locador.

18.3 O CONTRATADO deverá cumprir e fazer cumprir, todas as diretrizes, normas, regulamentos impostas por este Termo de Referência.

18.4 O CONTRATADO se obriga a aceitar acréscimos ou supressões nas quantidades inicialmente previstas respeitando os limites do artigo 65 da Lei 8.666/93 e suas alterações, tendo como base os preços constantes da (s) proposta (s) Contratada (s), diante de necessidade comprovada do CINDERONDÔNIA.

18.5 Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto neste termo de referência e seus anexos, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto deste Termo, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a lei nº 8.666/93, aplicando-se paralelamente, quando for o caso, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

18.6 Qualquer tolerância do CONTRATANTE quanto a eventuais infrações contratuais não implicará renúncia a direitos e não pode ser entendida como aceitação, novação ou precedente.

18.7 Será eleito o foro da Comarca de Porto Velho/RO, com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir os possíveis litígios que decorram do presente procedimento.



Documento Assinado Eletronicamente por **EVERTON JOSIAS BERTOLI RIBEIRO PINTO**, CPF: 048.35*. **9-*4 em **07/02/2023 às 20:49:45**, Cód. Autenticidade da Assinatura: **20K4.5Z49.445Z.438H.2426**, Com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Documento Assinado Eletronicamente por **WILLIAN LUIZ PEREIRA - DIRETOR ADMINISTRATIVO** em **07/02/2023 às 20:51:23**, Cód. Autenticidade da Assinatura: **20X3.1451.722E.672U.2887**, Com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Documento Assinado Eletronicamente por **ARISMAR ARAUJO LIMA - PRESIDENTE** em **28/02/2023 às 19:36:09**, Cód. Autenticidade da Assinatura: **1922.8736.409V.K447.2867**, Com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Informações do Documento

ID do Documento: **183B**. Tipo de Documento: **TERMO DE REFERÊNCIA**.

Confeccionado por **EVERTON JOSIAS BERTOLI RIBEIRO PINTO**, CPF: 048.35*. **9-*4 , em **07/02/2023 - 20:49:45**

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: <https://zeropapel.cinderondonia.com.br/verdocumento>

Código de Autenticidade deste Documento: 2023.5W49.3454.6068.0423



2023.5W49.3454.6068.0423