



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON
Divisão de Aquisição e Contratação - IDARON-DIAC

INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 017/2025/DIAC/IDARON/LEI Nº 14.133-2021/DEC.28.874-2024
UASG IDARON Nº 456854

AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

A Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, por meio da Comissão Especial de Chamamento Público - CECP, designada por força das disposições contidas na **Portaria nº 363 de 20 de maio de 2025**, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, o **CHAMAMENTO PÚBLICO**, sob o Nº. **017/2025/DIAC/IDARON**, através do processo no sistema eletrônico nº: **0015.002395/2025-82**, cujo objeto é a **PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO**, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa** da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, com o objetivo de garantir condições adequadas para o funcionamento das atividades institucionais e administrativas da unidade, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

PROCESSO ADMINISTRATIVO:**0015.002395/2025-82****OBJETO:**

Prospecção de Mercado Imobiliário, para para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa** da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, com o objetivo de garantir condições adequadas para o funcionamento das atividades institucionais e administrativas da unidade, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

DATA PARA O INÍCIO DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:**A PARTIR DO PRIMEIRO DIA ÚTIL DE SUA PUBLICAÇÃO****DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS:**

Até 08 (oito) dias úteis, após a publicação do Chamamento Público

LOCAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS

As propostas deverão ser protocoladas na Sede da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, sito a Avenida Farquar, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 5º andar, no horário das **07h:30min. às 13h:30min** de segunda à sexta.

A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma e/ou de forma digitalizada em formato PDF via e-mail, seguindo orientação do item 11 e seus subitens do Instrumento Convocatório

LOCAL DE RETIRADA DO INSTRUMENTO:	Portal do Governo do Estado de Rondônia
TELEFONE DE CONTATO (FUNCIONAL)	(69) 9 9256-8272
E-MAIL PARA CONTATO:	contratos.idaron@gmail.com
PROGRAMA DE TRABALHO:	Projeto de Atividade: 19.023.122.1015.2087
NATUREZA DE DESPESA:	3.3.90.39.10 - Locação de imóveis 3.3.90.36.15 - Locação de imóveis
FONTE DE RECURSO:	1.753.0.00001 - Recursos Próprios
OBSERVAÇÕES GERAIS:	
O Instrumento Convocatório e todos os elementos integrantes encontram-se disponíveis para consulta no Portal do Governo do Estado de Rondônia , no endereço: https://rondonia.ro.gov.br/idaron/publicacoes/	
Mais informações e esclarecimentos sobre o certame serão prestados pela Equipe de Planejamento de Contratações, na IDARON, sito a Avenida Farquar, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 4 andar, no horário das 07h:30min. às 13h:30min de segunda à sexta., ou via e-mail: contratos.idaron@gmail.com	
Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a abertura do chamamento na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente , no mesmo horário e locais estabelecidos no preâmbulo do Instrumento Convocatório, desde que não haja comunicação do membro da Comissão em contrário.	

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

1.1. PREÂMBULO

A Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, através da Comissão Especial de Chamamento Público - CECP, designada por força das disposições contidas na **Portaria nº 363 de 20 de maio de 2025**, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto o **CHAMAMENTO PÚBLICO**, sob o **Nº. 017/2025/DIAC/IDARON**, através do processo no sistema eletrônico nº: **0015.002395/2025-82**, cujo objeto é a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, com o objetivo de garantir condições adequadas para o funcionamento das atividades institucionais e administrativas da unidade, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nesse Instrumento, em seu Anexo I - Termo de Referência.

O Instrumento Convocatório e seus anexos poderão ser retirados de forma gratuita no endereço eletrônico <https://rondonia.ro.gov.br/idaron/publicacoes> ou **das 07h:30min. às 13h:30min., de segunda a sexta-feira**, na Sede da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, sito a Avenida Farquar, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 5° andar, mediante apresentação do comprovante de depósito bancário dos custos de reprodução no valor de **R\$ 30,00 (trinta reais)**, não reembolsável, a favor do GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA, **Conta nº. 10.000-5, Banco do BRASIL S.A., Agência 2757-X**, através da Guia de Recolhimento **DARE – Documento de Arrecadação Estadual**.

2. DO OBJETO

2.1. Prospecção de Mercado Imobiliário, para para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, com o objetivo de garantir condições adequadas para o funcionamento das atividades institucionais e administrativas da unidade, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.

3. DA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS E QUANTITATIVOS:

3.1. Conforme disposto no item 2.2., do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Conforme disposto no item 3 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

5.1. Conforme disposto no item 4 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Conforme disposto no item 5 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

7. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. Conforme disposto no item 6 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

8. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. Conforme disposto no item 7 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

9. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

9.1. Conforme disposto no item 8 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

10. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO

10.1. Até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura da sessão pública poderão ser solicitados esclarecimentos por escrito e/ou impugnações por escrito ou e-mail, cabendo a resposta à Comissão Especial de Chamamento Público - CECP, que deverá prestar as informações também no prazo de até 03 dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública. Os esclarecimentos poderão ser solicitados via e-mail (contratos.idaron@gmail.com) aos cuidados da Comissão Especial de Chamamento Público - CECP e/ou protocolados na **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, sito a Avenida Farquar, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 5º andar, das **07h30min às 13h30min**.

11. PROCEDIMENTO DE ENTREGA DA PROPOSTA

11.1. A apresentação dos documentos de habilitação que se dará em uma única etapa com entrega de 02 (dois) envelopes, sendo o “Envelope 01 – MODELO DE PROPOSTA” e “Envelope 02 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO” diretamente na **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, sito a Avenida Farquar, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/ RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 5º andar ou via e-mail (contratos.idaron@gmail.com) aos cuidados da Comissão Especial de Chamamento Público. Os envelopes deverão estar rotulados com os seguintes informes:

ENVELOPE 01 – MODELO DA PROPOSTA - Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 17/2025/CECP/IDARON/RO** – **Prospecção de Mercado Imobiliário**, para para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do

município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa** da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.

RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO PROPONENTE

11.2. Após o julgamento das Propostas apresentadas, serão analisados os documentos de habilitação do Interessado detentor da proposta escolhida, especificados no item 13.4. do Termo de Referência, através de envelope lacrado, com a seguinte identificação:

ENVELOPE 02 – DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO - Instrumento Convocatório DE **CHAMADA PÚBLICA Nº 17/2025/CECP/IDARON/RO – Prospecção de Mercado Imobiliário**, para para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa** da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência.

RAZÃO OU DENOMINAÇÃO SOCIAL E ENDEREÇO DO PROPONENTE

11.4. A apresentação da referida documentação poderá ocorrer também por meio eletrônico, de forma e/ou de forma digitalizada em formato PDF via e-mail.

11.5. O envio da documentação por meio eletrônico é uma alternativa que permite maior celeridade no recebimento e análise dos documentos e conseqüentemente no andamento do processo.

11.6. No envio por e-mail, os documentos deverão estar separados em dois arquivos (1. MODELO DA PROPOSTA e 2.DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO), conforme itens 11.1. e 11.2. acima.

11.7. No caso de envio da documentação DIGITALIZADA, os arquivos em PDF deverão ser encaminhados para o seguinte e-mail: contratos.idaron@gmail.com

12. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL E REGIME DE EXECUÇÃO:

12.1. Conforme estabelecido no item 13. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

13. DAS DOCUMENTAÇÕES DE HABILITAÇÃO NO ENVELOPE 02

13.1. Conforme disposto no item 13.4 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

13.1.1. Para fins de habilitação, os proponentes estarão sujeitos, ainda, as seguintes consultas:

I. Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011;

II. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

III. Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;

IV. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS)

V. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA);

VI. Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.

13.8.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome do titular do imóvel e também de seu sócio majoritário, caso haja, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

13.8.3. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no respectivo Relatório.

13.8.4. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

13.8.5. O fornecedor será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

13.8.6. Não poderão ser contratadas as empresas que:

a) Empresa declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública (Federal, Estadual e Municipal) direta e indireta, durante o prazo de sanção;

b) Empresa impedida de licitar e contratar com o Estado de Rondônia, durante o prazo da sanção;

c) Empresário proibido de contratar com o Poder público, nos termos do art. 12 da Lei nº 8.429/92 (Lei de Improbidade Administrativa), durante o prazo de sanção; e,

d) Empresário proibido de contratar com a Administração Pública, em razão do disposto no art. 72, parágrafo 8º, inciso V, da Lei nº 9.605/98 (Lei de Crimes ambientais), durante o prazo de sanção.

14. DOCUMENTOS COMPLEMENTÁRES

14.1. A proposta eleita deverá entregar no prazo de 10 (dez) dias após solicitação formal desta IDARON, os documentos complementares relacionados no item 13.4.1 do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

15. DO LEIAUTE

15.1. Conforme estabelecido no item 14. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

16. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

16.1. Conforme item 15 e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

17. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

17.1. Conforme item 16. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

18. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

18.1. Conforme item 10. e seus subitens Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

19. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO E LOCATÁRIA/CONTRATANTE

19.1. Conforme itens 11. e 12. seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

20. RECURSO ADMINSITRATIVO

20.1. Os interessados poderão recorrer do resultado publicado em relação à avaliação da documentação, apresentando suas razões devidamente fundamentadas e por escrito, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data da publicação do resultado do Chamamento.

20.2 O recurso deverá ser protocolado nesta IDARON ou enviado via e-mail contratos.idaron@gmail.com endereçado a esta Comissão.

20.3 A Autoridade Superior poderá decidir pela reconsideração ou manutenção da decisão, devendo, neste caso, expedir decisão definitiva.

20.4. Somente o próprio interessado ou seu representante legalmente habilitado poderão interpor recurso.

20.5. Serão conhecidos somente os pedidos de revisão tempestivos, motivados e não protelatórios.

20.6. Não serão admitidos mais de um recurso do interessado versando sobre o mesmo motivo de contestação.

20.7. Os resultados dos recursos interpostos serão comunicados diretamente aos recorrentes, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

20.8. Havendo renúncia expressa de todos os participantes ao direito de interpor recurso contra o credenciamento no ato em que foi adotada a decisão, a Comissão realizará imediatamente o sorteio das credenciadas, de tudo lavrando-se Ata.

21. DA CESSÃO, SUBCONTRATAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO

21.1. Conforme item 5.5. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

22. DO REAJUSTE DO CONTRATO

22.1. Conforme item 17. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

23. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

19.1. Conforme item 19. e seus subitens do Termo de Referência em Anexo I deste instrumento.

20. DOS CASOS OMISSOS

20.1. Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto no Termo de Referência, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto dessa contratação, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, aplicando-se supletivamente, quando for o caso, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

21. DOS ANEXOS DO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

Anexo I - Termo de Referência 0060083623 e seus anexos

Anexo II - Modelo da Proposta de Preços

Anexo III - Termo de Vistoria

Anexo IV - Termo de Acordo

Termo de Referência
Processo Administrativo: 0015.002395/2025-82

1. IDENTIFICAÇÃO

Unidade Orçamentária: Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON

Unidade Requisitante: IDARON-ASTEC

Unidade Solicitante: IDARON-COAF

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. OBJETO

Constitui este Termo de Referência a prospecção de Mercado Imobiliário, para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado na região urbana do município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa** da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, com o objetivo de garantir condições adequadas para o funcionamento das atividades institucionais e administrativas da unidade, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MINIMAS E QUANTIDADES

A contratação estudada pretende instalar a Sede Administrativa da Agência IDARON em um espaço que possa atender em conjunto (layout aberto) ou separadamente (salas), ambientes destinados às demandas da Agência IDARON. Este imóvel deve ser apropriado, detendo de infraestrutura adequada, confortável e segura à prestação dos serviços supramencionados, gerando otimização das atividades desenvolvidas.

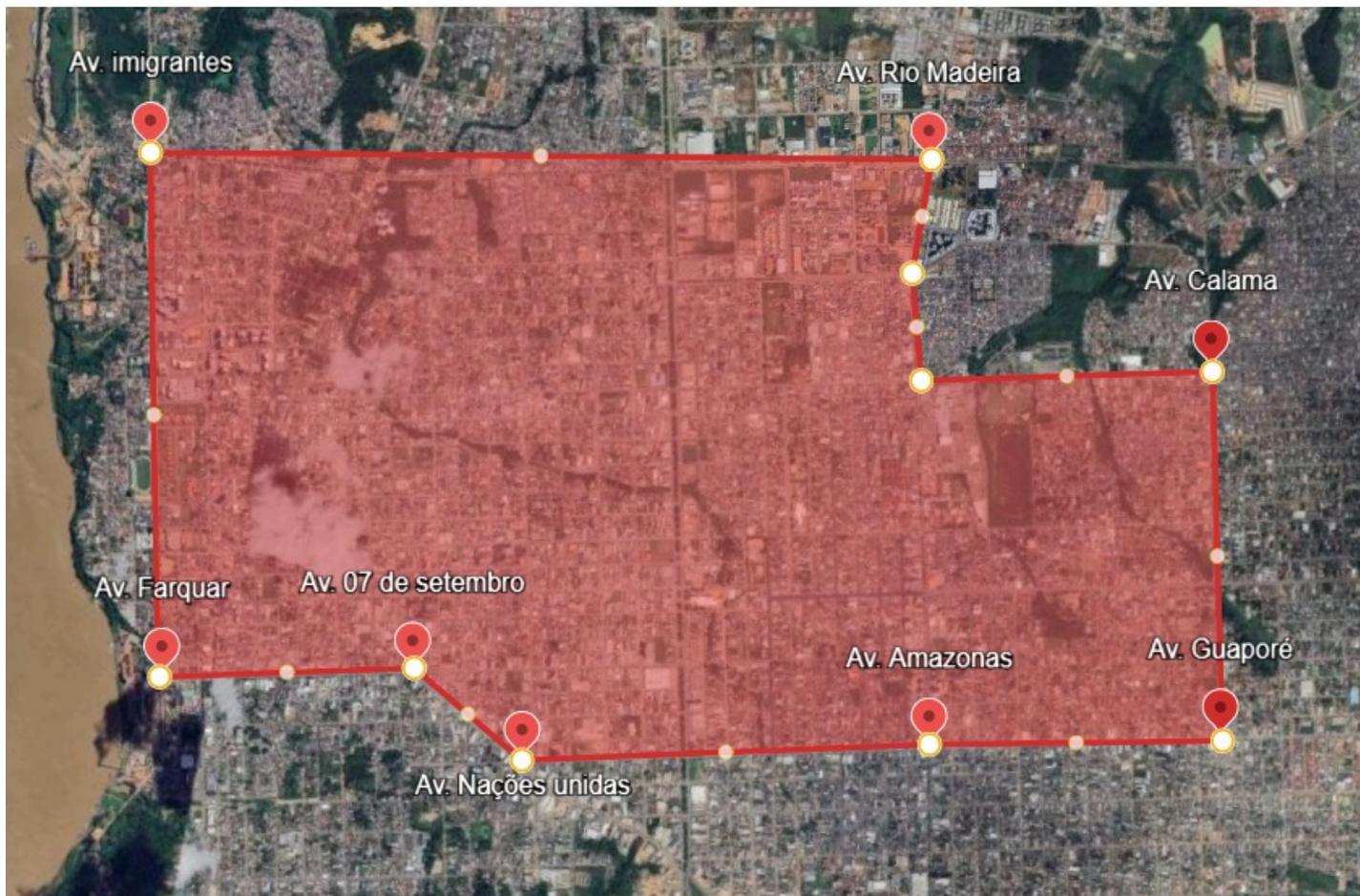
Sendo assim, a contratação em tela, independentemente da forma que ocorra, deve garantir que o imóvel escolhido tenha os requisitos mínimos:

Quadro 1: Requisitos mínimos do imóvel pretendido.

Item	Especificação
1	Imóvel localizado dentro do perímetro urbano delimitado pelas: Av. Farquar, Av. Imigrantes, Av. Rio Madeira, Av. Calama, Av. Guaporé, Av. Amazonas, Av. Nações Unidas, Av. Sete de Setembro, conforme delimitado na figura 1.
2	O dimensionamento do imóvel deve ter uma área construída de no mínimo 1.600 m ² (mil e seiscentos metros quadrados) e possuir as medidas mínimas para os ambientes descritos nos itens abaixo e, preferencialmente, com ambientes com espaços customizáveis;
3	O imóvel deverá comportar um quantitativo mínimo de 162 servidores, com a perspectiva de aumentar para 220 servidores;
4	O imóvel deverá contemplar espaço para no mínimo 21 setores administrativos distintos, com todos ambientes climatizados, com disposição adequada para otimizar o fluxo de trabalho;
5	O Imóvel deve dispor de 1 (uma) área de recepção, com área mínima de 40,00 m ² (quarenta metros quadrados);
6	O imóvel deverá permitir a instalação de mobiliário e equipamentos necessários para o funcionamento da Agência IDARON;
7	O Imóvel deverá dispor de vagas de estacionamento com quantidade mínima de 20 vagas para veículos.

8	O imóvel deve contar, nas áreas comuns, com banheiros para atender aos usuários do serviço público e aos servidores, inclusive com acessibilidade e adaptações necessárias, ou passível de adaptações para esta finalidade. Caso o imóvel tenha mais de 1 (um) pavimento, deverá ter no mínimo 2 (dois) banheiros por andar, 1 masculino e 01 feminino, que seja acessível ou passível de adaptação;
9	O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma) copa/cozinha, equipada com pia, torneiras, tomadas de energia, espaço para instalação de armário, adequada para preparo de alimentos;
10	O imóvel deverá oferecer infraestrutura de rede elétrica e hidráulica adequada para a utilização a que se destina, climatização em todas as salas e auditório, rede telefônica para área administrativa e rede lógica, além de rede de água encanada (ou possuir poço), esgoto e coleta de lixo, ou ser passível de adaptações;
11	O imóvel deverá dispor de acessibilidade, que atenda às normas de acessibilidade conforme disposto no Artigo 57 da Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência);
12	O imóvel deverá dispor segurança contra incêndio, obedecendo às normas vigentes de segurança e combate a incêndio, incluindo extintores, saídas de emergência, sinalizadas e sistemas de prevenção adequados;
13	O imóvel deve conter uma sala para Auditório, com capacidade mínima para 30 pessoas;
14	O imóvel deverá apresentar estrutura física qualificada e rígida, garantindo sua durabilidade e segurança para uso administrativo, circundado por muro, ou outro tipo de anteparo;
15	O imóvel deve estar em conformidade com as normas técnicas e regulamentações vigentes para edificações comerciais e administrativas.
16	Se o imóvel tiver mais de quatro pavimento deverá ter elevador, com a manutenção pelo locador;
17	Se o Imóvel tiver Jardim, a manutenção será por conta do Locador, no período em que o imóvel estiver locado ao locatário.

Figura 1: Área delimitada para a locação de imóvel pretendida



A vigência contratual será de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, da forma continuada, pois tem por objetivo assegurar, de forma ininterrupta, o funcionamento das atividades finalísticas da Agência IDARON. Sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 5 (cinco) anos, mediante Termos Aditivos, de acordo com os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e que haja autorização formal no interesse da Administração, conforme Título III, Capítulo V.

O raio de localização do imóvel deverá estar compreendido na área demonstrada na, **Figura 1: Área delimitada para a locação de imóvel pretendida.**

Da Formalização da Proposta

As propostas deverão conter pelo menos:

Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;

Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa e área envidraçada), localização, e fotos atuais do imóvel;

Os valores mensais do aluguel;

Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;

Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da IDARON;
Validade da proposta deverá ser de no mínimo 30 (trinta) dias.

Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas – que deverão ser embutidas no valor final da proposta:

Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;

Seguro contra incêndio (se existir) e

Taxa de Ocupação de Marinha (se existir)

2.3. NATUREZA DO SERVIÇO

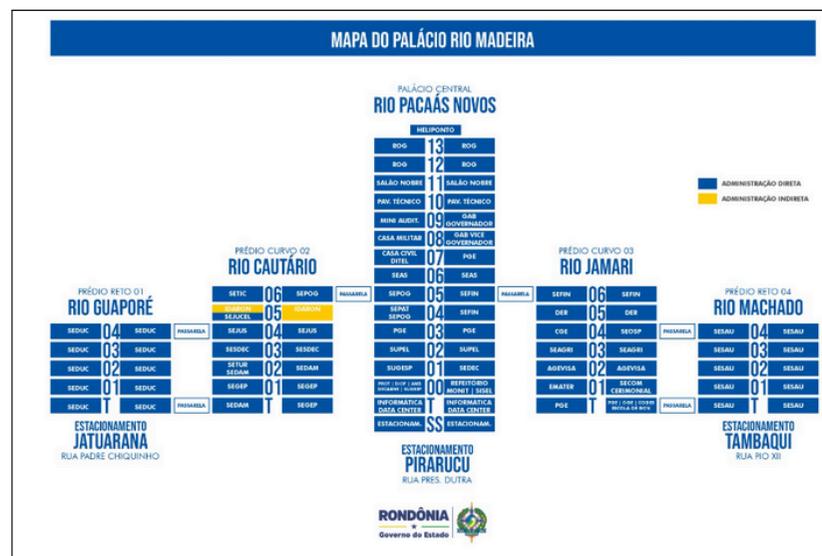
2.3.1. Os serviços objeto desta Contratação são caracterizados como “comum” (ns), conforme Art. 6º, Inciso XIII, da Lei 14.133-2021.

3. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO

3.1. Do interesse público e da situação/problema a ser resolvido, de acordo com as normativas estabelecidas no Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 9º, inciso I da IN 58/2022, assim como, art. 34, I do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

Atualmente a Sede Administrativa da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia, CNPJ nº 03.092.697/0001-66, está localizada à Avenida Farquar, 2986 - Bairro Pedrinhas - Palácio Rio Madeira (CPA), em parte do 5º andar, edifício Rio Cautário, CEP: 76801-470 - Porto Velho-RO.

Considerando que a Agência IDARON foi notificada pela Superintendência de Gestão dos Gastos Públicos - SUGESP através do Ofício nº 5011/2024/SUGESP-ASTEC (0057298674), para planejar a desocupação dos espaços atualmente ocupados o mais brevemente possível, conforme identificados em amarelo na imagem abaixo:



Conforme dados do Gerencia de Recursos Humanos da Agência IDARON, somente no prédio sede, o quadro funcional conta com um quantitativo de 162 servidores com a perspectiva de aumentar para 220 servidores.

A estrutura administrativa da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia (IDARON) é composta por:

PRESIDÊNCIA

DIRETOR EXECUTIVO

Chefe de Gabinete

ASTEC – Assessoria Técnica

Corregedoria

Julgadoria

Procuradoria Autárquica

Controle Interno

Contabilidade

COTEC

Gerência Animal

Gerência Vegetal

Gerência de Inspeção

Educação Sanitária

Cadastro

Agropecuária

COAF

Gerência de Compras e Contratos

Gerência de Materiais

Patrimônio e Documentação

Planejamento

COTIC

Gerência de Apoio e Suporte Técnico

Gerência de Infraestrutura e Redes

Gerência de Desenvolvimento de Sistema

Considerando que formalizamos Ofício 1163 (0057290152, à SEPAT – Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária, com a finalidade de verificarmos se o Estado tem algum prédio público em Porto Velho, que possa ser cedido à Agência IDARON com a finalidade acomodação da sua Sede Administrativa.

Considerando a negativa da SEPAT – Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária através do Ofício 705 (0057444570).

Considerando que formalizamos Ofício 3525 (0059583286), à SEPAT – Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária, com a finalidade de verificarmos se o Estado tem algum prédio público em Porto Velho, que possa ser cedido à Agência IDARON com a finalidade acomodação da sua Sede Administrativa, dentro do perímetro urbano delimitado pelas: Av. Farquar, Av. Imigrantes, Av. Rio Madeira, Av. Calama, Av. Guaporé, Av. Amazonas, Av. Nações Unidas, Av. Sete de Setembro: **JUSTIFICA-SE** a necessidade de que o imóvel a ser locado pela Agência IDARON esteja localizado dentro da área delimitada pelas seguintes vias de Porto Velho/RO: Avenida Farquar, Avenida dos Imigrantes, Avenida Rio Madeira, Avenida Calama, Avenida Guaporé, Avenida Amazonas, Avenida Nações Unidas e Avenida Sete de Setembro, **(Figura 1)**.

Essa delimitação se dá, sobretudo, em razão da localização estratégica do Centro Político-Administrativo do Estado de Rondônia (CPA), o qual concentra os principais órgãos públicos estaduais e federais com os quais a Agência IDARON mantém interlocução constante. Tal proximidade permite maior agilidade no atendimento às demandas institucionais e facilita a presença da alta gestão, especialmente do Presidente da autarquia, incluindo diversas Coordenações e Gerências em reuniões e demais compromissos oficiais, reduzindo significativamente o tempo e o custo de deslocamento.

Além disso, a área delimitada é dotada de infraestrutura urbana adequada, fácil acesso por transporte público e ampla oferta de serviços de apoio, o que favorece a rotina operacional dos servidores e a execução das atividades administrativas da Agência.

A adoção desse critério geográfico contribui diretamente para a economicidade, a eficiência e a racionalização dos recursos públicos, atendendo aos princípios da Administração Pública previstos no art. 37 da Constituição Federal

Por tudo exposto resta claro a necessidade da locação de um espaço físico para atender a demanda da Sede Administrativa da Agência IDARON, levando-se em conta a quantidade de servidores, com suas respectivas Coordenações e Gerências, localizados na sede administrativa.

A demanda foi submetida a estudos mediante formação da Comissão nomeada pela Portaria 173 de 11 de março de 2023 - publicada no DOE nº 46 de 11/03/25 (0058128579), afim de identificar a solução mais adequada aos interesses da Administração. Deste modo, é imperiosa a análise da viabilidade técnica, econômica, financeira e ambiental das soluções possíveis.

3.2. A locação obedecerá a:

3.2.1. O disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.2.2. As orientações da Procuradoria Geral do Estado de Rondônia – PGE-RO;

3.2.3. As disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.2.4. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

3.2.5. Ao Decreto Estadual nº 28.874, de 25 de janeiro de 2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia

3.2.6. Ao Estudo Técnico Preliminar 8 (0059743319), que contém a solução do problema, que é a base de informação deste Termo de Referência.

3.2.7. Às Normas de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos —NBR 9050/2020;

3.2.8. À Lei 10.406/2002 — Código Civil.

3.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024, conforme item 18, do Estudo Técnico Preliminar 8 (0059743319), bem como da Análise 13 (0059849361).

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

Conforme as normativas estabelecidas no Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso IV da IN 58/2022, assim como, art. 34, IV do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

A solução para suprir a necessidade da demanda descrita no presente estudo é a locação de um imóvel para atender as necessidades da Sede Administrativa da Agência IDARON, localizada no município de Porto Velho, **conforme Quadro 1: (Requisitos mínimos do imóvel pretendido) e Figura 1: (Área delimitada para a locação de imóvel pretendida)**, desta forma, requer uma avaliação criteriosa da Administração, garantindo a observância dos princípios constitucionais que norteiam a administração pública. Nesse processo, busca-se a escolha mais vantajosa, que ofereça o melhor custo-benefício.

Sugere-se a realização de chamamento público para prospecção de mercado no ramo imobiliário, para identificação das ofertas disponíveis para locação tradicional e aptas ao atendimento do interesse administrativo. Nesse procedimento, a Administração Pública informa a sua intenção de realizar locação em determinado local ou região (podem ser incluídas todas as áreas aptas ao atendimento do interesse administrativo) determina suas condições. Além das exigências básicas do imóvel apto ao chamamento público, como: área, localização e especificações; **conforme Quadro 1: (Requisitos mínimos do imóvel pretendido) e Figura 1: (Área delimitada para a locação de imóvel pretendida)**. A adoção dessa prática é muito interessante,

pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente.

No chamamento público poderão ser verificados os modelos de locações oferecidos pelo setor privado. Ao analisar processos de locações de imóveis por diferentes órgãos e entidades, o Tribunal de Contas da União (Acórdão 1.479/2019 – TCU - Plenário e Acórdão 1969/2021 - TCU - Plenário) distinguiu três modelos principais de locações:

(...)

9.8.1. locação tradicional: neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente;

9.8.2. locação com facilities (modelo de condomínio): pode-se definir o termo facilities como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.; e

9.8.3. locação “built to suit”: o termo built to suit é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.

(...)

Cabe expressar que, se houver somente um imóvel que atenda às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021. Conforme expresso na lei: é inexigível quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação” de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. Se, ao revés, após o chamamento público, forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 72, da Lei n.º 14.133/2021, poderá haver a contratação direta por inexigibilidade. Pois, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto a, em função de suas condições de instalação e localização atenderem às necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então “necessária” essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo V, § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

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.

Tendo em vista que a cidade de Porto Velho, com população estimada em 539.354 habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2020), espera-se encontrar alternativas de locação de imóvel. No entanto, caso seja apurada a existência de outros tipos de locação, sugere-se que o custo total do modelo seja comparado com os demais valores encontrados.

O chamamento público assegura transparência e eficiência do processo, permite que Administração tenha acesso a diversas propostas, promovendo a análise de diferentes soluções antes da tomada de decisão, assim, demonstra responsabilidade na gestão dos recursos públicos, uma vez que a decisão é fundamentada em critérios previamente estabelecidos, divulgados e alinhado aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Assim como, a escolha do imóvel mais adequado com base nas propostas recebidas, e na avaliação realizada, garantir imparcialidade e transparência no processo de avaliação, fundamentais para a atuação da administração pública.

Conforme Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2022; Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Art. 11. São as fases do chamamento público

I - a abertura por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leilante; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leilante para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

A utilização do chamamento público não se resume apenas à escolha do imóvel, mas reflete a responsabilidade da administração na gestão dos recursos públicos. A decisão final é cuidadosamente fundamentada em critérios previamente estabelecidos e divulgados, alinhando-se aos princípios éticos e legais que regem a administração pública, tais como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

O imóvel será submetido à avaliação da Agência IDARON, atestando o valor de mercado do imóvel. Onde a vigência contratual poderá ser 12 (doze), continuamente, por ter por objetivo assegurar ininterruptamente o funcionamento das atividades finalísticas da Sede Administrativa da Agência IDARON e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos até o limite máximo de 5 (cinco) anos, mediante Termos Aditivos, conforme os requisitos da Lei 14.133/21, art. 106 e 107 das alterações e pelo Decreto Estadual n.º 28.874/24, que haja autorização formal no interesse da Administração.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Requisitos Técnicos

A descrição detalhada dos requisitos técnicos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar 8 (0059743319), apêndice deste Termo de Referência.

5.2. Sustentabilidade

Considerando o impacto ambiental significativo oriundo desta contratação, mas que não precisa necessariamente. A título exemplificativo, abaixo estão elencados os critérios e práticas de sustentabilidade para a presente contratação:

O funcionamento requer eletricidade, o que pode aumentar o consumo de energia, resultando em emissões de gases de efeito estufa, caso a fonte de energia seja não renovável. Para mitigar esse impacto é importante adotar medidas de eficiência energética, como o uso de iluminação LED e sistemas de climatização eficientes;

Investir em medidas de eficiência energética, como isolamento térmico, janelas com vidros duplos, sistemas de iluminação LED, sensores de presença e dispositivos de controle de temperatura pode reduzir significativamente o consumo de energia e as emissões de gases de efeito estufa;

O consumo de água para banheiros, refeitórios e limpeza, sendo importante adotar práticas de conservação de água e manutenção de encanamentos para reduzir o consumo.

Devido ao número de usuários que geram resíduos sólidos, como papel, plástico e resíduos de alimentos e outros, é necessário implementar programas de reciclagem e de educação ambiental para os usuários e servidores que possam ajudar a minimizar a quantidade de resíduos enviados para aterros sanitários.

Manter segundo todas as regulamentações ambientais locais e nacionais, buscando superar os requisitos mínimos sempre que possível.

A eventual adequação do imóvel para atendimento às exigências do Termo de Referência e as necessidades da secretaria, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil, o locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

Destacamos:

Resolução 307 - CONAMA - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota-fora", em encostas, corpos d'água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;

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

Contudo, não se observou a existência de possíveis impactos ambientais significativos.

5.3. Requisitos Gerais

5.3.1. Não serão objeto de precificação/atribuição de valor na locação:

5.3.2. As metragens de áreas acrescidas por exclusivo interesse, conveniência ou necessidade do proprietário, ainda que integrantes da área útil disponibilizada ao uso e domínio da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON;

5.3.3. As áreas de circulação de veículos, cobertas ou não.

5.3.4. Eventuais variações entre as metragens de referência constantes deste Termo de Referência e demais peças técnicas e as propostas para o projeto a ser executado somente serão relevadas pela Administração desde que perfeitamente adequada às necessidades da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON.

5.3.5. Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade ou não, de terreno para a ADAPTAÇÃO, com as metragens constantes no Estudo Técnico Preliminar 8 (0059743319) e demais peças técnicas, apêndices e anexos deste Termo de Referência.

5.3.6. Por ocasião do oferecimento da proposta, o interessado/locador não precisará possuir necessariamente o título de propriedade do imóvel, bastando demonstrar por compromisso assinado pelo proprietário do imóvel, que no caso formalização de contrato com a Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, a titularidade do imóvel passará para o proponente interessado/locador.

5.3.7. No caso do item 5.6, o interessado/locador deverá comprovar ser o titular do imóvel na data de assinatura do termo de compromisso.

5.4. Prazos

5.4.1. Entende-se por prazo de carência o período que a contratada/locadora utilizará para adaptação do imóvel objeto da locação na modalidade tradicional (período durante o qual não haverá desembolsos pela contratante/locatária);

5.4.2. Entende-se por prazo de locação o período que a contratada irá dispor do direito de superfície e será remunerada pela locação do imóvel;

5.5. Subcontratação

5.5.1. É vedada a subcontratação, cessão e/ou transferência total ou parcial do objeto deste Termo de Referência.

5.5.2. A decisão está ancorada em contratações anteriores, onde foi verificado que é possível o atendimento às demandas sem a necessidade de subcontratações, além do que, o gerenciamento das ações, tendo como executora uma única representante, facilita o controle e confere maior economia processual.

5.6. Garantia da contratação

5.6.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, ante as peculiaridades do objeto, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar 8 (0059743319), conforme o caso.

5.7. Localização Geográfica

5.7.1. O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Urbana do município de Porto Velho - RO, conforme está consignado na **Figura 1: Área delimitada para a locação de imóvel pretendida.**

5.8. Vistoria prévia do imóvel ou terreno pela Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON

5.8.1. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel ou do terreno do futuro imóvel proposto para locação.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Condições de execução

6.1.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.1.2. Início da execução do objeto: até 20 (vinte) dias contados da assinatura do contrato para elaboração de projetos e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes;

6.1.2.1. O contratado/empreendedor deverá submeter todos os projetos de construção e/ou adaptação à aprovação prévia da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, respeitado o prazo acima, condição indispensável para autorização das execuções.

6.2. Prazo de Assinatura do Contrato

6.2.1. O contrato deverá ser assinado, em até 03 (três) dias úteis a contar da convocação.

6.2.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração, na forma do art. 90, § 1º da Lei 14.133/2021.

6.3. Prazo de carência de 90 (noventa) dias, quando se tratar de imóvel construído a ser adaptado;

6.3.1. Ao término da obra/adaptação, o contratado/empreendedor deverá fornecer, a suas expensas, à Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON:

- AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO;
- Licença de Operação junto ao Meio Ambiente;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

6.3.2. Prazo de locação se iniciará após a entrega do imóvel em perfeito funcionamento, e terá vigência de 12 (doze) meses, prorrogáveis.

6.4. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

6.4.1. A demanda da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, tem como base as características elencadas no **Quadro 1: Requisitos mínimos do imóvel pretendido**.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato quanto a fase de elaboração de projetos e execução da obra/adaptação, o cronograma de execução poderá ser prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3. As comunicações entre o órgão ou entidade 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.

7.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà 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.

7.6. Preposto

7.6.1. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

7.6.2. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

7.7. Fiscalização

7.7.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

7.8. Fiscalização Técnica

7.8.1. A IDARON-ASTEC (Assessoria Técnica) será o fiscal técnico, o qual acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7.8.2. Emitirá notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexactidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, III);

7.8.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, IV).

7.8.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

7.8.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual;

7.8.6. O fiscal técnico do contrato comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, V).

7.8.7. O fiscal técnico do contrato comunicará imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 23, V).

7.8.8. Durante a execução do objeto, fase do recebimento provisório, o fiscal técnico designado deverá monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços para evitar a sua degeneração, devendo intervir para requerer à contratada a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

7.8.9. O fiscal técnico do contrato deverá apresentar ao preposto da contratada a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.

7.8.10. O preposto deverá apor assinatura no documento, tomando ciência da avaliação realizada.

7.8.11. A contratada poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

7.8.12. Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções à contratada de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

7.8.13. É vedada a atribuição à contratada da avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços por ela realizada.

7.8.14. O fiscal técnico poderá realizar a avaliação diária, semanal ou mensal, desde que o período escolhido seja suficiente para avaliar ou, se for o caso, aferir o desempenho e qualidade da prestação dos serviços.

7.8.15. A fiscalização do contrato, ao verificar que houve subdimensionamento da produtividade pactuada, sem perda da qualidade na execução do serviço, deverá comunicar à autoridade responsável para que esta promova a adequação contratual à produtividade efetivamente realizada, respeitando-se os limites de alteração dos valores contratuais previstos na Lei n. 14.133/2021. (IN05/17 - art. 62)

7.8.16. A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso. (art. 47, §2º, IN05/2017)

7.8.17. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, 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 corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes,

gestores e fiscais, de conformidade.

7.8.18. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

7.8.19. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, o fiscal técnico do contrato deverá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos no ato convocatório, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

7.9. Fiscalização Setorial

7.9.1. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período mensal, caberá ao fiscal setorial do contrato e nos seus impedimentos legais, ao seu substituto, exercer as atribuições de que tratam a fiscalização Técnica, retro descritas.

7.10. Gestor do Contrato

7.10.1. O gestor do contrato controlará o prazo de vigência do contrato e de execução do objeto, assim como de suas etapas e demais prazos contratuais, recomendando, com antecedência razoável, à autoridade competente, quando for o caso, a deflagração de novo procedimento licitatório ou a prorrogação do prazo, instruindo o processo com a documentação necessária (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, III);

7.10.2. O gestor do contrato deverá realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XVI);

7.10.3. O gestor do contrato deverá receber os pedidos de reajuste, repactuação e revisão de contratos, devendo emitir parecer quanto ao cabimento (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XVII).

7.10.4. O gestor do contrato registrar as informações necessárias nos sistemas informatizados utilizados pelo Poder Executivo do Estado de Rondônia, inclusive inserindo os dados referentes aos contratos administrativos no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, e mantê-los atualizados (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XII).

7.10.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso; (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XV).

7.10.6. O gestor do contrato emitirá relatórios circunstanciados e conclusivos quanto à adequação dos serviços prestados de forma a demonstrar a vantajosidade técnica da manutenção da avença, documento condicionante à prorrogação do contrato.

7.10.7. O gestor do contrato deverá elaborar o relatório final de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato (Decreto Estadual nº 28.874/2024, art. 20, XIV).

7.10.8. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

8. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

8.1. Tratando-se de imóvel construído, a ser adaptado às necessidades da IDARON, este deverá ser entregue de forma definitiva em até 90 (noventa) dias, conforme “Termo de Compromisso”, firmado com a IDARON, com a infraestrutura adequada aos padrões da IDARON, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações em pleno funcionamento, para avaliação preliminar.

8.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas neste Termo de Referência e demais anexos do presente instrumento.

8.3. Com o imóvel efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado que está de acordo com as características propostas neste Termo de Referência e demais documentos técnicos, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pela equipe técnica da IDARON.

8.4. A IDARON emitirá o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel, a contar do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel.

8.5. O Termo de Recebimento Definitivo apenas será emitido caso o imóvel atenda a todas as características e especificações da IDARON e eventuais pendências informadas pela área técnica tenham sido sanadas.

8.6. Constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo todas as garantias de equipamentos que forem instalados no prédio, tais como: elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, sistema de combate a incêndio, equipamentos de controle de acesso, motores, cancelas, centrais de detecção de incêndio, etc.

8.7. Além do previsto no subitem anterior, constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo os seguintes documentos:

- a) Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- b) Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO;
- c) Certidão atualizada da (s) matrícula (s) no registro de imóveis;
- d) Para locador pessoa física: comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF;
- e) Para pessoa jurídica: contrato social, comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ;
- f) RG e CPF do (s) proprietário (s) do imóvel e do representante legal, se for o caso;
- g) Contrato entre proprietário e administradora/imobiliária, se for o caso;
- h) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- i) Cópia de todos os projetos arquitetônicos e desenho de leiaute, com arquivos em arquivo REVIT e CAD, bem como formato pdf, de todas as especialidades/disciplinas;
- j) Toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas de água e de energia elétrica;

8.8. Sendo assim, a IDARON passará a ocupar o imóvel a partir do Recebimento Definitivo.

8.9. Os efeitos financeiros ocorrerão a partir do Recebimento Definitivo do imóvel.

8.10. Haverá carência de até 60 (sessenta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do Recebimento Definitivo do Imóvel.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. A prestação do serviço encontra-se prevista no Plano Plurianual Anual Lei n.º 5.718, de janeiro de 2024 e na Lei Orçamentária Anual Lei n.º 5.733, de 09 de janeiro de 2024, bem como em outros instrumentos de planejamento da Agência IDARON, naquilo que concerne a prestação de atividades, planejamento, execução, gestão e ao cumprimento das diretrizes governamentais, considerando a sua natureza essencial, além do que os mesmos têm por objetivo atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade humana, assim como, o funcionamento das atividades, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional, com metas, objetivos e indicadores específicos relacionados no planejamento estratégico da Agência IDARON.

Plano de Contratação Anual - PCA, conforme Tabela 1 desta Portaria 265 - PCA 2025 - IDARON (0059324352), atendendo o disposto na Instrução Normativa nº 2, de 28 de julho de 2022 (0059324352)

Plano Plurianual 2024 a 2027, no exercício de 2025 existe previsão orçamentária, para Locação de Imóveis

Projeto de Atividade: 19.023.122.1015.2087

Pessoa Jurídica: 3.3.90.36

Pessoa Física: 3.3.90.39

Fonte: 1.753.0.00001

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

10.1. Do recebimento

10.1.1. O imóvel será recebido provisoriamente, no prazo de até 05 (cinco) dias, pelo (s) fiscal (is) técnico, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e Arts. 22, X e 23, X do Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

10.1.3. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 22, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.4. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 23, X, Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.5. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

10.1.6. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

10.1.6.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;

10.1.6.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a nota fiscal/recibo até que sejam sanadas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

10.1.6.3. A fiscalização não efetuará o ateste de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021)

10.1.6.4. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

10.1.7. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

10.1.8. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

10.1.8.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (art. 21, VIII, Decreto nº 11.246, de 2022).

10.1.8.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

10.1.8.3. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

10.1.8.4. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

10.1.8.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

10.1.9. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que for pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

10.1.10. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

10.1.11. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

10.2. Liquidação

10.2.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, em 2 (duas) vias, o setor competente deverá verificar se o documento apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como: o prazo de validade, a data da emissão, os dados do contrato e do órgão contratante, o período respectivo de execução do contrato, o valor a pagar, eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis, o número do empenho e o número da Conta Bancária da CONTRATADA, para depósito do pagamento.

10.2.2. O valor do aluguel será mensal e deverá englobar os custos referentes a IPTU, taxas imobiliárias, seguro predial e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

10.2.3. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

10.2.3.1. O prazo de validade;

10.2.3.2. A data da emissão;

10.2.3.3. Os dados do contrato e do órgão contratante;

10.2.3.4. O período respectivo de execução do contrato;

10.2.3.5. O valor a pagar; e

10.2.3.6. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

10.2.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, está ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

10.2.5. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

10.2.6. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF ou a sítios eletrônicos para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

10.2.7. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

10.2.8. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

10.2.9. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

10.2.10. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

10.3. Prazo de pagamento

10.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento da nota fiscal, conforme art. 190, do Decreto Estadual n. 28.874/2024.

10.3.2. No caso da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Administração, 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:

$$I = (TX/100)$$

$$EM = I \times N \times VP$$

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.

10.3.2.1. Na hipótese de pagamento de juros de mora e demais encargos por atraso, os autos deverão ser instruídos com as justificativas e motivos e, ser submetidos à apreciação da autoridade superior competente, que adotará as providências para verificar se é ou não caso de apuração de responsabilidade, identificação dos envolvidos e imputação de ônus a quem deu causa.

10.3.3. A Contratante não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela Contratada, que porventura não tenha sido acordada no contrato. Os eventuais encargos financeiros, processuais e outros, decorrentes da inobservância, pela Contratada, de prazo de pagamento, serão de sua exclusiva responsabilidade.

10.3.3.1. Em hipótese alguma será concedido reajustamento dos preços propostos e o valor constante da Nota Fiscal, quando da sua apresentação, não sofrerá qualquer atualização monetária até o efetivo pagamento.

10.3.4. O pagamento será efetuado através de Ordem Bancária - OB e depósito em conta corrente, indicada pela Contratada.

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

10.3.6. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

10.3.7. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

10.3.7.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na proposta, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

11. DAS OBRIGAÇÕES - LOCADOR/CONTRATADO

11.1 . Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

11.2. 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 da LOCATÁRIA;

11.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

11.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

11.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

11.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

11.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

11.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

11.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

11.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o **sistema hidráulico e a rede elétrica**, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

11.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

11.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

11.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

11.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

11.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo está, manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

11.18 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

12. DAS OBRIGAÇÕES - LOCATÁRIA/CONTRATANTE

12.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

12.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

12.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

12.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel e dos bens reversíveis, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

12.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal ou com a devida indenização, após emissão de Laudo de Inspeção e a consequente elaboração orçamentária, com base a Tabela Sinape, vigente, à critério da Administração Pública escolher no momento da devolução do imóvel;

12.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

12.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

12.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

12.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, obras e aquisição de bens reversíveis a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

12.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

12.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

12.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

12.10.1 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

12.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

12.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

12.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

12.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

12.15. Não realizar qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

13. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL E REGIME DE EXECUÇÃO

13.1. Forma de seleção

13.1.1. A depender da quantidade de imóvel (is) proposto (s) e classificado (s) em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar 8 (0059743319), poderá ser contratado por meio de Inexigibilidade de Licitação, ou por intermédio de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, como prevê o item 16. deste Termo de Referência, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

13.2. Regime de Execução

13.2.1. O regime de execução por prestação de serviços sem investimentos, conforme Art. 8, I, IN SEGES/ME Nº 103/2022.

13.3. Critério de Classificação da Proposta

13.3.1. Os critérios técnicos abaixo relacionados visam classificar os imóveis que mais se adequam as necessidades desta IDARON, dentre os qualificados caberá à IDARON decidir, de forma totalmente **discricionária**, qual o edifício que melhor atende suas necessidades. Caberá à equipe de Engenharia e Arquitetura da IDARON, conjuntamente com a Comissão designada para viabilizar a locação dos imóveis, enquadrar os edifícios nos critérios técnicos para determinação a pontuação de cada edificação.

13.3.2. A classificação das edificações não cria nenhuma obrigatoriedade da IDARON em locar os edifícios, em qualquer momento a instituição poderá descontinuar o processo de locação. O fato de uma edificação acabar por ser qualificada em primeiro ou em segundo lugar não lhe dá o direito de ser escolhida, caberá aos gestores da IDARON analisar as propostas de preços conjuntamente com as pontuações das edificações para decidir, com base nos princípios constitucionais, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades.

13.3.3. As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação do imóvel, que deverá estar localizado na Zona Urbana do município de Porto Velho - RO, seguindo as especificações que deverão ser observadas para a locação de imóvel que atenda às necessidades e peculiaridades da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, estão dispostas no quadro a seguir:

CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de Aferição
1.1	1.600 m ² (ou superior)	10	Entende-se como área útil construída aquela efetivamente utilizável para fins operacionais da IDARON, excluindo-se dos cálculos: garagens, escadarias, áreas técnicas, halls e caixas de elevadores, beirais, telhados que ultrapassem os limites das paredes externas, e demais áreas que não contribuam diretamente com a execução das atividades administrativas e operacionais do órgão.
1.2	Entre 1.000,00 m ² 1.500,00 m ²	5	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 1.000 m ² até o limite de 1.600m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.3	Abaixo 1.000,00m ²	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 1.000 m ² , serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da <i>IDARON</i> .
2.0	Localização	Pontuação	Modo de Aferição
2.1	No Perímetro urbano delimitado pelas: Av. Farquar, Av. Imigrantes, Av. Rio Madeira, Av. Calama, Av. Guaporé, Av. Amazonas, Av. Nações Unidas, Av. Sete de Setembro.	10	O imóvel deverá estar localizado em área classificada como urbana, preferencialmente inserido nos limites geográficos compreendidos no perímetro urbano delimitado pelas Avenidas Farquar, Imigrantes, Rio Madeira, Calama, Guaporé, Amazonas, Nações Unidas e Sete de Setembro, no município de Porto Velho – RO, com o objetivo de facilitar o acesso dos servidores.
2.2	Localizado fora no Perimetro conforme ITEM 2.1	Desqualificado	Imóvel localizado em área fora do limite preferencialmente delimitado acima.
3.0	Formato Prédio	Pontuação	Modo de Aferição
3.1	Tipo Prédio	10	Imóvel constituído por um ou mais pavimento, com um ou mais andares, desde que consecutivos, subdividido em diversos ambientes, com área total de 1.600 m ² ou mais.
3.2	Tipo Prédio	5	Imóvel constituído por um ou mais pavimento, com um ou mais andares, desde que consecutivos, subdividido em diversos ambientes, com área entre 1.000,00 m ² 1.500,00 m ²
3.3	Tipo Prédio	Desqualificado	Edificações com metragem quadrada abaixo de 1.000 m ² .
4.0	Imóvel	Pontuação	Modo de Aferição
4.1	Estrutura nova (que ainda não foi ocupada ou utilizada - primeiro uso)	10	Imóvel foi recentemente construído e será utilizado pela primeira vez, (primeiro uso) são novos e modernos, o que pode ser atraente para locatários que buscam conforto e tecnologia de ponta.
4.2	Imóveis de 2 a 5 anos	5	imóveis com histórico de uso 2 a 5 anos, podem exigir mais manutenção e reparos em comparação com imóveis primeiro uso.
4.3	Imóveis de 5 anos ou mais	3	Imóveis mais antigos de 5 anos ou mais, com histórico de uso, podem ter problemas ocultos, como vazamentos, infiltrações ou questões estruturais, que podem não ser imediatamente resolvidos.

5.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de Aferição
5.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, ligado e próximo às edificações, com acessibilidade plena. Quantidade de 20 vagas ou mais para veículos.
5.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade. Quantidade de 20 vagas ou mais para veículos.
5.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado do prédio	4	Estacionamento com vagas para veículos pequenos e veículos grandes, ou mais, sem acessibilidade e afastado das edificações principais. Quantidade de 20 vagas ou mais para veículos.
5.4	Edificação sem estacionamento	Desqualificado	Edificação sem estacionamento.
6.0	Acessibilidade, Escadas, banheiros, acessos, (etc.)	Pontuação	Modo de Aferição
6.1	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício que atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
6.2	Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequação com acessibilidade plena	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.
6.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa possibilidade de	Desqualificado	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
7.0	Banheiros comuns	Pontuação	Modo de Aferição
7.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios, superior ao necessário	10	Caso o imóvel tenha mais de 1 (um) pavimento, deverá ter no mínimo 2 (dois) banheiros por andar, 1 masculino e 01 feminino, que seja acessível ou passível de adaptação; Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios, superior a 6 e/ou ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
7.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios, necessário	8	Caso o imóvel tenha mais de 1 (um) pavimento, deverá ter no mínimo 2 (dois) banheiros por andar, 1 masculino e 01 feminino, que seja acessível ou passível de adaptação; Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios entre 4 e 6 e/ou condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
7.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios, insuficiente com capacidade de adequação	4	Caso o imóvel tenha mais de 1 (um) pavimento, deverá ter no mínimo 2 (dois) banheiros por andar, 1 masculino e 01 feminino, que seja acessível ou passível de adaptação; Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios entre 2 e 4 e/ou condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
8.0	Combate à incêndio	Pontuação	Modo de Aferição
8.1	Compatível com a NBR/9077/2001 e Lei 3.924/2016	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, Decreto 21.4258/16, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
8.2	Edifício com possibilidade de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
8.3	Não compatível	Desqualificado	Edifício nunca foi vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.

9.0	Instalações lógica, telefonia e elétrica	Pontuação	Modo de Aferição
9.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz atender a demanda Agência IDARON	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho. Também conta com rede de lógica e telefonia já instalada e disponível para uso.
9.2	Rede elétrica adequada, rede lógica e telefonia com necessidade de ajuste/inexistente	6	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho, porém a rede de lógica e telefonia é muito precária ou inexistente.
9.3	Rede elétrica, telefonia e lógica insuficientes	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.
10.0	Climatização	Pontuação	Modo de Aferição
10.1	A edificação totalmente climatizada para atender as necessidades da Agência IDARON	10	Será considerada a existência de sistema de climatização (ar-condicionado) em pleno funcionamento e com capacidade adequada para atender satisfatoriamente todos os ambientes da edificação destinados às atividades da Agência IDARON.
10.2	A climatizada atende parcialmente necessidades da Agência IDARON	5	Será considerada a existência de climatização parcial na edificação, atendendo parte dos ambientes operacionais da Agência IDARON, ainda que de forma limitada, provisória ou com necessidade de complementação.
10.3	Imóvel sem pontos de climatização	2	A edificação possui pré-disposição para climatização.
11.0	Pontuações Extras	Pontuação	Modo de Aferição
11.1	Boa entrada de iluminação solar e boa ventilação	10	A edificação atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e possui boa ventilação, propiciando economicidade de energia elétrica, bem como privilegiando práticas de sustentabilidade.
11.2	Área para copa/cozinha suficientes.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da IDARON.
11.3	Sistema de vigilância e segurança eletrônica	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atendem as necessidades da IDARON.
11.4	Sem iluminação e ventilação	Desqualificado	A edificação NÃO atende as condições de iluminação natural determinadas pela ABNT NBR 15215/03 e não possui boa ventilação, que propicie economicidade de energia elétrica, bem como privilegie práticas de sustentabilidade.

13.3.4. As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no item anterior deste Termo de Referência.

13.3.5. As propostas serão classificadas até a 5ª. Colocação, sendo os correspondentes imóveis vistoriados por Comissão designada, para verificação das informações constantes na proposta, para os quais será gerado Relatório da visita.

13.3.6. A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (Item 8), menor prazo para eventuais ajustes/adequações estruturais e disponibilização e o menor preço proposto.

13.3.7. Após a apresentação do relatório de vistoria e pontuação dos imóveis selecionados, a Comissão se reunirá e decidirá, caso haja, qual imóvel melhor atende às necessidades desta IDARON.

13.10. Considerando a pontuação que cada edificação atingiu e as particularidades do plano de melhorias/reformas necessárias, a IDARON decidirá com base no critério de custo versus benefício, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades mediante preço adequado de mercado.

13.3.8.. Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo as razões da escolha do referido imóvel.

13.3.9. A IDARON se reserva ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como, poderá optar por não locar nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

13.3.10. A critério da Contratante, poderão ser aceitos imóveis cujas propostas de adequações possam ser efetivadas no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da sua notificação, prorrogáveis a critério da administração, para melhor atender as necessidades da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta, a contar do aceite deste Órgão.

13.3.11. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON, em conformidade com os apontamentos no Relatório emitido pela Comissão de Avaliação, e, acordados entre as partes como condição para locação, no prazo de até 10(dez) dias.

13.3.12. A adaptação do edifício visa colocá-lo em conformidade com as especificações mínimas estabelecidas neste Termo de Referência, compreendendo pequenos reparos, adaptações e/ou correções. Os custos de adaptações correrão todos por conta da contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.

13.3.13. A CONTRATADA só fará jus ao recebimento de valores após as devidas adaptações e reformas serem aceitas pela área técnica da IDARON. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste, não será celebrado o contrato e ela estará sujeita a multa de até 01 (um) aluguel previstos em sua proposta de valores.

13.4. Exigências de habilitação

13.4.1. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação (Instrução Normativa nº 02/GPMI/SEAD, de 14 de junho de 2012):

Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, e realizado a elaboração do Laudo e Avaliação do Imóvel pelo setor competente, será iniciado o processo de locação de imóvel, onde deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação:

Caso LOCADOR pessoa FÍSICA;

a) RG;

b) CPF;

c) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;

d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e daimobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel; e

e) Comprovante de endereço atualizado

Caso LOCADOR pessoa JURÍDICA:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;

d) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.

e) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

Regularidade Fiscal e Trabalhista:

Pessoa Jurídica:

a) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF), dentro da validade;

Pessoa Física e Jurídica:

- b) Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, demonstrada através da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, em conformidade com a Lei 12.440/11, dentro da validade;
- c) Prova de Regularidade perante a Fazenda Federal - unificada da Secretaria da Receita Federal, da Procuradoria da Fazenda Nacional e do INSS (relativa às Contribuições Sociais - unificada pela Portaria PGFN/RFB Nº 1751, de 02 de outubro de 2014), podendo ser Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeitos de negativa, dentro da validade;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal e Estadual da sede ou domicílio do licitante, dentro da validade;
- e) Certidões de Distribuição – Ações Cíveis e Criminais/Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e Auditoria Militar;

Serão igualmente aceitas as certidões positivas com efeito de negativa;

Documentos do IMÓVEL

- a) Cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo), conforme Lei nº. 858 de 08 de setembro de 1.999;
- d) Memorial Descritivo do Imóvel, sendo do terreno e/ou da edificação;
- e) Projeto de arquitetura com anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, devidamente expedida e autenticada pelo CREA-RO ou CAU-RO;
- f) Licença de Obra, expedida pela Prefeitura da cidade onde está localizada.
- g) Certidão de inteiro teor;
- h) Certidão de viabilidade, conforme Lei nº 097, de 29 de dezembro de 1999, c/c Lei Complementar nº 138, de 28 de outubro de 2002;
- i) Certidão Negativa vintenária do terreno.

Os documentos, excetuando-se aqueles que por sua natureza possuir caráter permanente, deverão ter validade expressa ou estabelecida em Lei, admitidos como válidos, e no caso de omissão, os emitidos há menos de noventa dias

Estarão sujeitas, ainda, as seguintes consultas:

- a) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CAGEFIMP, instituído pela Lei Estadual nº 2.414, de 18 de fevereiro de 2011
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria Geral da União – CGU, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa (CNIA), do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, que resultará em efeitos de inabilitação a depender da natureza da sanção aplicada;
- d) Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores à condição análoga à de escravo.

A consulta aos cadastros será realizada em nome do titular do imóvel e também de seu sócio majoritário, caso haja, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

14. DO LEIAUTE

14.1. Na fase de habilitação da proposta, para fins de verificação da adequação do imóvel, o interessado deverá disponibilizar estudos dos layouts (test fit), para aprovação da Agência IDARON.

14.1.1. Para elaboração do test fit, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si. Deverá, ainda, ser respeitada, preferencialmente, a independência da unidade administrativa e os ambientes comuns. O interessado deve se atentar para a norma NBR 9050:2015 no que diz respeito a circulação interna sobre corredores de uso comum.

14.1.2. Os layouts dos diversos pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados em PDF.

14.1.3. Para a análise do leiaute serão ainda considerados:

a) **Avaliação Estrutural** (segurança, spda, lajes, pilares, acessibilidade interna e externa, parede, deformações, espaços, adequação e circulação de ocupantes, cobertura, forro, esquadrias, janelas, portas, fechaduras...)

b) **Rede elétrica** (tomadas, interruptores, bocais, caixa de distribuição, disjuntores, lâmpadas, cabeamento, carga, distribuição de carga, distribuição de tensão...)

c) **Rede Hidráulica** (torneiras; registros; vazamentos; infiltrações; rachaduras; pias; vasos sanitários; sifões; descargas; mangotes);

d) **Rede lógica** (cabeamento, terminais, acessos

e) **Revestimento Cerâmico** (trincas, rachaduras, manchas; mofo

f) **Pintura** (Planicidade das paredes, sombras, manchas)

g) **Contra Piso** (foco; desnivelado; rachado); e,

h) **Rede de Esgoto** (caixas de gordura, tubulação, entupimentos, vazamentos)

14.2. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si.

14.3. Salienta-se que mais de uma avaliação ou estudo, poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

14.4. A Agência IDARON, fará contato com os proponentes que atenderem aos requisitos deste Edital, para agendamento de vistoria e, caso a proposta contemple a realização de adaptações pelo locador, para negociação quanto ao leiaute e demais ajustes necessários.

14.5. Observar os requisitos constantes do § 2º, art. 16, da IN 103/2022, no que couber.

15. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

15.1. A pesquisa de mercado será realizada após o Chamamento Público, nos termos da legislação acima citada, para certificação de que aqueles preços encontrados após o chamamento público estão compatíveis com o mercado, que será juntado aos autos oportunamente.

15.2. Recomenda-se também que a pesquisa contemple locações anteriores de órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados. Ou, caso não seja possível utilizar tais parâmetros, a elaboração de justificativa que trate dessa impossibilidade. Após a solicitação do levantamento de possíveis imóveis na referida localidade, conforme: **Figura 1: (Área delimitada para a locação de imóvel pretendida)**, que possam atender às necessidades do funcionamento da Sede Administrativa da Agência IDARON.

16. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO

16.1. O presente Chamamento Público não importa necessariamente em contratação, podendo a Agência IDARON optar pela realização de outros procedimentos para consecução do interesse público;

16.2. Após a prospecção do mercado imobiliário, caso apenas um imóvel, satisfaça as condições estabelecidas neste Termo de Referência, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, desde que atendam aos requisitos previstos no art. 74, inciso V, §5º, nos moldes do Capítulo da Lei nº 14.133/2021;

16.3. Em havendo mais de um imóvel, em condições de atender as necessidades da Agência IDARON e não estando presentes os requisitos previstos na Lei anteposta, far-se-á uma licitação, nos moldes do art. 18, LLCP;

16.4. Em não havendo sido apresentada nenhuma proposta, no prazo fixado pelo Edital, o (a) Sr (a). Presidente da Agência, alegando a necessidade urgente da locação, poderá determinar a realização de diligência pela própria Agência IDARON, objetivando a localização de um imóvel na região, que satisfaça as necessidades da Administração Pública.

16.5. As obrigações a serem pactuadas entre as partes serão formalizadas por termo de contrato, o qual deverá observar os dispositivos da Lei 8.245/91, Lei 14.133/2021, e Decreto nº 28.874/2024, supletivamente.

17. DO REAJUSTE

17.1. Os preços inicialmente contratados serão fixos e irrevogáveis no prazo de 1 (um) ano, sendo majorado por meio da seguinte condição:

17.1.1. Contado da assinatura do contrato, conforme disposto no inciso II, § 2º, do art. 172 do Decreto Estadual n. 28.874/2024, caso o Termo de Contrato tenha como fundamento o art. 74, V, da Lei 14.133/2021, oriundo de inexigibilidade.

17.1.2. Em contrato como eixo, o § 7º, art. 25 e § 3º art. 92, da Lei n. 14.133/2021, decorrente de certame licitatório, o reajuste de preços será consignado com data-base vinculada à data do orçamento estimado.

17.2. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IFP-M, medido mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, e devidamente apurado por laudo técnico prévio à concessão do reajustamento, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, considerando uma das hipóteses, aplicável ao contrato, contida no item anterior, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes, com base no § 2º, Incisos I, II, III e IV, art. 172, do Decreto Estadual 28.874/2024.

17.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

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

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

17.6. O contratante decidirá sobre o pedido de repactuação de preços em até 60 (sessenta) dias, contado da data do fornecimento, pelo contratado, da documentação comprobatória da variação dos custos a serem repactuados. (art. 162 do Decreto Estadual nº 28.874/2024).

18. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

18.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução conforme as normativas estabelecidas no Inciso VIII do § 1.º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 9º, inciso VII da IN 58/2022, assim como, art. 34, VII do Decreto Estadual n.º 28.874, de 25 de janeiro de 2024.

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

19. DA VIGÊNCIA, DA PRORROGAÇÃO E EXECUÇÃO

19.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma do art. 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir do Recebimento Definitivo, do imóvel, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

19.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado por até 10 anos ou enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes, na forma do art. 146, § 2º e art 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024; e mediante Termo Aditivo.

19.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo, nos termos dos art. 172, incisos I e II; e, art. 174, incisos I, II e III, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.5.ma de 120 (cento e vinte) dias, -da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

19.6. Findo o prazo máximo contratual, caso a Administração pretenda continuar no imóvel, fica facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, nos termos do §§ 1º e 2º, art. 173, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.7. No caso de prorrogação todos os documentos deverão ser atualizados, nos termos do art. 174, caput, do Decreto nº 28.874/2024.

19.8. O contrato de locação poderá ser encerrado ao término do prazo exarado no instrumento de contrato ou por rescisão, na forma estabelecida pelo art. 175, do Decreto Estadual nº 28.874/2024.

19.9. A contratação terá eficácia, a contar da assinatura do contrato, com fulcro no artigo 94, Inciso I ou II da lei de licitações 14.133/2021.

19.10. O contrato será executado de acordo com os prazos consignados no Termo de Referência.

20. ANEXOS

20.1. Anexo I – MODELO DE PROPOSTA

20.2 Anexo II - MODELO DE TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL LOCADO

20.3 Anexo III - MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

Elaborado por: RIVELINO MORAES DA FONSECA - ANALISTA DE LICITAÇÕES

Aprovado por: RAIMUNDO NONATO ALVES DE ARAÚJO - GERENTE DE DEFESA AGROSILVOPASTORIL

Aprovado por: DÉBORA DE SOUSA NASCIMENTO - ASSESSORA TÉCNICA - ARQUITETA

Aprovado por: JEFFERSON MARCOS NOTÁRIO BARBOSA - GERENTE DE CONTRATOS

Aprovado por: JULIO CESAR ROCHA PERES - PRESIDENTE DA AGÊNCIA IDARON

APROVAÇÃO AUTORIDADE COMPETENTE: Na forma do que dispõe o Art. 6º, VI da Lei nº 14.133/21, autorizo, aprovo, declaro e dou fé as laudas do presente Termo de Referência e Anexos:
(assinado digitalmente pela autoridade competente)

ANEXO I MODELO DE PROPOSTA

À Comissão Especial de Licitação

Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 5º andar – CEP 76.801-468

Apresentamos à **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON** proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público 17/2025, com vistas à **Prospecção de Mercado Imobiliário**, para para Locação de imóvel, não residencial, na modalidade locação tradicional, situado região urbana do município de Porto Velho-RO, para instalação da **sede administrativa** da **Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON**, com o objetivo de garantir condições adequadas para o funcionamento das atividades institucionais e administrativas da unidade, que atenda aos requisitos técnicos especificados, e conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas,nos seguintes termos:

DADOS DO PROPRIETÁRIO (A) /PROCURADOR (A)

Nome:

CNPJ/CPF:

Inscrição Estadual:

Endereço: Telefone (s) de Contato:

E-mail:

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

Área construída:

Área total:

Área externa livre (Quantidade de vagas para estacionamento):

Formato Prédio (Quantidade de andares):

Climatização (Descrição detalhada):

Acessibilidade, Escadas, banheiros, acessos, etc; (Descrição detalhada):

Instalações lógica, telefonia e elétrica; (Descrição detalhada):

Localização:

Sistema de vigilância e segurança eletrônica (Descrição detalhada):

Fotos atuais do imóvel:

Valor Mensal:

ANEXAR CÓPIAS

1. Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;
2. Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
3. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
4. Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades da IDARON;

*** Para o dimensionamento da proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas embutidas com:**

1. Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;
2. Condomínio (se existir);
3. Seguro contra incêndio (se existir) e

4. Taxa de Ocupação de Marinha (se existir).

- Proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida);
- Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- Proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Edital, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatário, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário;
- Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cingem-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Edital, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;
- Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta;
- Declaração do proponente afirmando que entregará todos os documentos constantes no **item 13**. Da Habilitação, do Edital, dentro prazo de 10 (dez) dias, prorrogável a critério da Administração, sob pena de perdas e danos, no caso de sua proposta vir a ser escolhida e o imóvel locado; e,
- Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e adequado às necessidades desta IDARON.

/RO, de de 2025.

Declaramos que:

1. O imóvel ofertado estará disponível à Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia - IDARON conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do contrato;
2. Nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: (_) dias. (Observação: não inferior a 90 dias)

Dados da empresa:

Razão Social CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Municipal nº:

Endereço: Telefone:

Cidade: UF:

Banco: Agência: Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato (se houver):

Nome:	
CPF:	
Carteira de Identidade	
Nacionalidade:	
Endereço:	
Telefone:	
Endereço Eletrônico:	
Cargo/Função	
Estado Civil	

,de de 2025

Assinatura.

ANEXO II
MODELO DE TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL LOCADO

LOCADOR: , inscrito no CPF/CNPJ sob nº , residente e domiciliado na , bairro , cidade/UF , CEP _____ e E- mail ;

LOCATÁRIO: Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON, CNPJ: 03.092.697/0001-66, sito a Avenida Farquar, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 5º andar.

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: situado no endereço:_, _bairro:_, no Município de Porto Velho - RO, objeto da matrícula nº_, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Velho - RO.

Firmam por meio do presente o Termo de Vistoria inicial e entrega das chaves ao Locatário para início do contrato de locação na data de__.

O presente Termo é parte integrante do contrato de locação celebrado entre as partes.

Pelo presente, declaram as partes, que o imóvel acima indicado foi vistoriado e constatado que se encontra em____(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação, com todos os seus acessórios em____(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o LOCATÁRIO se compromete a devolvê-lo no mesmo estado, findo o prazo contratual, independente de vistoria final.

1. **PINTURA:** Pintura (estado) com tinta (cor). Todas as paredes internas e externas, teto, portas e janelas do imóvel se encontram com a pintura (estado), na cor .

Observações:

2. **ACABAMENTOS:** No contorno dos ambientes existem rodapés (material), na cor em perfeito estado de conservação.

Observações:

3. **ELÉTRICA:** Toda a rede elétrica, incluindo tomadas, lâmpadas e saídas de energia para chuveiros e ar condicionado encontram-se completamente instalados, em

(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação e funcionamento.

Observações:

4. **TRINCOS e FECHADURAS:** Em (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação. Tais acessórios estão em (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) funcionamento, (com/sem) arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio.

Observações:

5. **PISOS E AZULEJOS:** Todos os pisos e azulejos estão em (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação, (com/sem) azulejo

quebrado, trincado ou arranhado.

Observações:

6. **VIDRAÇAS e JANELAS:** Todas as janelas, persianas, basculantes e vidros estão em(pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) condições, (com/sem) defeito, trincado, arranhões ou

dificuldades no manuseio.

Observações:

7. **TELHADO:** O teto do imóvel se encontra em (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) condições, (com/sem) infiltrações, vazamentos ou goteiras.

Observações:

8. **HIDRÁULICA:** Toda rede hidráulica encontra-se em pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de conservação e funcionamento, (com/sem) entupimentos, vazamentos ou infiltrações aparentes.

Observações:

9. **AR CONDICIONADO:** O(s) equipamento(s) de ar condicionado presente no imóvel é/são do tipo, capacidade BTUs, ótimo/bom/regular/péssimo) estado de funcionamento.

Observações:

10. **DEMAIS ACESSÓRIOS:** Fazem parte do imóvel os seguintes acessórios:

SALAS: (Ex.: suporte para cortina e aparelho de interfone em funcionamento);

11. **SALAS:** (Ex.: suporte para cortina e aparelho de interfone em funcionamento);

12. **COPA/COZINHA:** (Ex: armário embutido de portas; pia e móvel com balcão e suporte para pia, na cor);

13. **BANHEIROS:** (Ex.: pia, box, vaso sanitário em funcionamento e balcão de pia suspenso, na cor, ralo, saboneteira, registro de chuveiro e torneira do tipo).

14. **GARAGEM:**(Ex.: cobertura do tipo divisórias entre as vagas). Observações:

15. **LIMPEZA:**O imóvel esta sendo entregue em (pleno/ótimo/bom/regular/péssimo) estado de limpeza, (com/sem) vestígios de pintura, poeira ou sujeira na caixa de gordura.

Observações:

16. **CHAVES:**Foram entregues no presente ato(quantidade) chaves, sendo:

.....(quantidade) referente(s) à porta principal de acesso ao imóvel e (quantidade) referente à(s)

salas; .

Observações:

Qualquer impugnação ao presente Termo deverá ser comunicada ao LOCADOR por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data de sua assinatura, destinado ao e-mail . A falta de comunicação implica em aceitação da vistoria realizada, nos termos descritos acima.

E, por assim estarem justos e de acordo, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

..... – RO, .de de 2025.

REPRESENTANTE LOCADOR

REPRESENTANTE LOCATÁRIO

ANEXO III
MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

À Comissão Especial de Chamamento Público da Agência de Defesa Sanitária Agrosilvopastoril do Estado de Rondônia – IDARON, Avenida Farquar, Bairro Pedrinhas – CEP 76.801-468 – Porto Velho/RO - Palácio Rio Madeira, Edifício Rio Cautário, 5º andar

O (A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) nº , pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, anuir com o proposto por esta Agência, quanto à não incidência do pagamento destacado de quaisquer tributos e aos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel, sito (endereço do imóvel objeto da locação), de minha propriedade, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios, sobre este bem. Local, data e assinatura.

.....,de de 2025.

Assinatura.



Documento assinado eletronicamente por **Rivelino Moraes da Fonseca, Analista**, em 23/05/2025, às 10:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **JULIO CESAR ROCHA PERES, Presidente**, em 23/05/2025, às 10:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo Nonato Alves de Araujo, Assessor(a)**, em 23/05/2025, às 10:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Debora souza, Assessor(a)**, em 23/05/2025, às 10:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0060103987** e o código CRC **32328F58**.