



Governo do Estado de Roraima
Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima
"Amazônia: patrimônio dos brasileiros"

TERMO DE REFERÊNCIA

1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1. Artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

1.2. Decreto nº 31.407-E, de 09 de dezembro de 2021;

2. OBJETO

2.1. Locação de um imóvel no município de Rorainópolis, para sediar as instalações do escritório do Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima - ITERAIMA, com as estruturas físicas que atendam às necessidades provenientes das especificidades, e nas condições estabelecidas neste Termo de Referência.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. O Instituto de Terras e Colonização de Roraima – ITERAIMA, criado pela Lei nº30, de 26 de dezembro de 1992, é entidade autárquica, dotada de personalidade jurídica de direito público interno e autonomia administrativa e financeira. Tendo sua sede e foro na cidade de Boa Vista e jurisdição em todo o território do Estado de Roraima.

3.2. O Instituto tem por finalidade executar a política fundiária do Estado, investido de poderes de representação para promover a discriminação, arrecadação, regularização, ordenamento e governança das terras públicas e devolutas do Estado ou aquelas transferidas da União, por força da lei, ou incorporadas por qualquer meio legal ao patrimônio estadual, bem como a normatização de áreas urbanas e rurais, de domínio e posse do Estado.

3.3. Dessa forma, o §1º, do art. 5º, da referida Lei, diz que: "o Instituto de Terras e Colonização de Roraima – ITERAIMA poderá abrir agências, escritórios e representações em qualquer ponto do estado de Roraima, de forma compatível com os princípios da eficiência e economicidade."

3.4. O programa de regularização fundiária Aqui tem Dono, executado pelo Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima, tem atuado fortemente nas regularizações das posses legítimas inseridas nas Glebas Cauamé, Caracarai, BR-210 II, Barauana, Equador, Ereú, Quitauau, Murupú, Normandia e Tacutu, com a emissão de títulos definitivos das propriedades, garantindo a segurança jurídica para os posseiros que aguardam há anos que documento de sua terra.

3.5. Cabe salientar que com a inclusão do §4º no art. 2º da Lei nº 10.304/2001, que transfere ao domínio dos Estados de Roraima e do Amapá terras pertencentes à União, a consolidação das transferências das demais Glebas: Novo Paraíso, Mucucuaú, Campina, Jauaperi, Cachimbo, Vista Alegre, BR-210 I, Branquinho, Pedro Clementino, Pretinho, Baliza, Santa Maria do Boiaçu, Amajari e Tepequem ocorreram através da emissão de Termos de Doações no ano de 2021, necessitando assim de maior presença do Instituto de Terras nessa região sul do Estado para a prestação de seus serviços como: instrução de processos de regularização fundiária, execução das ações de campo com realização de vistorias rurais "in loco", vistorias de limites, georreferenciamento de áreas públicas, dentre outras atividades.

3.6. No tocante a regularização fundiária urbana, o Iteraima ainda atua fortemente na regularização dos bairros Chácara 2, Suelândia, Campolândia, Novo Brasil e Cidade Nova, localizados no município de Rorainópolis/RR.

3.7. Uma agência, escritório ou representação do Iteraima em Rorainópolis irá trazer mais acessibilidade ao produtor, que não precisará se deslocar até a capital Boa Vista para acompanhar seu processo de regularização fundiária e obter demais esclarecimentos.

3.8. É importante destacar que Rorainópolis se tornou um local estratégico para o desenvolvimento do estado de Roraima, e a locação de um imóvel na cidade visando a criação de uma unidade é necessária para que as atividades relacionadas à regularização e desenvolvimento sejam realizadas de forma mais eficiente e produtiva.

3.9. Nos últimos anos, a regularização fundiária em Roraima tem sido uma das principais prioridades do Governo Estadual. A regularização é importante não apenas para garantir a segurança jurídica dos proprietários de terras, mas também para promover o desenvolvimento econômico e social da região.

3.10. A emissão de títulos definitivos de propriedade é um dos principais resultados do processo de regularização fundiária. Com a emissão desses títulos, os proprietários de terras têm a garantia de que são os legítimos donos das suas propriedades, o que traz segurança jurídica e facilita o acesso a crédito e financiamentos para investir na produção agrícola e outras atividades econômicas.

3.11. Com base nisso e visando descentralizar as atividades para os demais municípios do Estado, e, enfocando certo propósito de interesse público, que possam, assim, se encarregar de sua execução de uma forma mais participativa e próxima da sociedade, faz-se necessário abrir um escritório central na região sul do Estado, que atenda todos os municípios próximos.

3.12. Pensando nisso, chegou-se a a conclusão que o escritório deverá ser estruturado no município de Rorainópolis. O imóvel deverá está localizado em local de fácil acesso e possuir os seguintes requisitos mínimos: contendo aproximadamente de 70 a 100 metros quadrados, contendo no mínimo 04 salas, sendo: 1 sala ampla para atendimento e 03 para escritório, 01 copa, 02 banheiros. Além disso, o escritório deverá conter mobiliário, equipamentos e materiais essenciais para atender de forma eficaz os trabalhos que serão desenvolvidos pela equipe técnica/administrativa do Instituto.

3.13. Assim, o escritório aproximará o Instituto dos cidadãos/requerentes daquela região que utilizam os serviços deste órgão, razão pela qual faz-se imperiosa a abertura de um escritório com todos os equipamentos necessários para a finalidade que o caso requer.

3.14. A necessidade da contratação prevista neste Termo de Referência, decorre acerca do Governo de Roraima dispor de imóvel para acomodar a o escritório do Instituto, porém os imóveis desocupados necessitam de grandes reformas, conforme informado por meio do Despacho 165 Ep. ([9394456](#)), sendo que esta autarquia não dispõem de recursos orçamentários para custear tal demanda.

4. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

4.1. A escolha recaiu sobre a locação do imóvel, localizado na na Rua Pedro Daniel da Silva, S/N, Centro, Praça dos 3 Poderes, Rorainópolis - RR. Imóvel situado em um terreno de 800 m², construído em alvenaria medindo 151,40 m², contendo 5 salas assim descritas: 1 salão amplo para atendimento ao público com balcão de granito, 1 gabinete com banheiro, 2 salas, 1 copa/cozinha e 1 banheiro social, possui todas as portas e janelas gradeadas, imóvel forrado, varanda frontal, com acesso ao salão principal por 2 portas, uma porta ampla de 4 folhas na frente do prédio, e outra porta de saída lateral, atendendo, assim, as características mínimas que a Administração requer, além de sua excelente localização.

4.3. Portanto, considerando a inexistência de imóvel público que possa acomodar as instalações do escritório desta autarquia, a ausência de propostas e ainda, não tendo maiores custos de mudança de móveis, instalação sanitária, elétricas, hidráulicas, rede lógica, internet e condicionadores de ar, o imóvel encontra-se apropriado ao uso.

5. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO:

5.1. O imóvel deverá possuir cômodos nas quantidades mínimas necessárias ao desempenho das atividades realizadas neste Órgão, conforme especificações descritas neste Termo.

5.2. Ser localizado em:

5.2.1. Local de fácil acesso de veículos, para atender ao transporte dos servidores e visitantes.

5.2.2. Local não sujeito a alagamentos nas vias em torno do imóvel, atendendo ao critério de segurança, funcionalidade e adequação ao interesse público, reduzindo os riscos de danos materiais e imateriais, quer pela preservação dos materiais e equipamentos do Instituto, quer para assegurar a adequada passagem livre para os servidores e para os interessados nos assuntos tratados por esse Instituto.

5.3. Utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente com valores de iluminâncias adequados à NBR 5413/1992;

5.3.1. Trata-se de regra que atende aos parâmetros de ergonomia e adaptação das condições de trabalho às características psicofisiológicas dos servidores, nos termos que recomenda a Norma Regulamentadora 17 do Ministério do Trabalho e Previdência Social (Portaria GM nº 3.214, de 08 de junho de 1978).

5.4. Possuir acessibilidade a portadores de deficiência.

5.4.1. Trata-se de requisito essencial para o cumprimento das disposições da denominada “Lei da Acessibilidade” (Lei nº 10.098/00), em especial em face do disposto no seu artigo 3º (com redação dada pela Lei nº 13.146/15).

5.5. Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Roraima.

5.6. Do tamanho:

5.6.1. O Prédio deverá ter aproximadamente de 70 a 100 metros quadrados, contendo no mínimo 04 salas, sendo: 1 sala ampla para atendimento e 03 para escritório, 01 copa, 02 banheiros, podendo ter outras metragens caso atenda de forma satisfatória as exigências da Administração.

5.7. Dos sistemas de instalações e acabamentos:

5.7.1. Os diversos acabamentos internos deverão ser:

5.7.1.1. Pisos: O piso das áreas operacionais deverá ser de tipo cerâmica, granito, porcelanato ou flutuante.

5.7.1.2. Paredes:

5.7.1.2.1. As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outro material similar que resista a umidade.

5.7.1.2.2. Os demais ambientes deverão ser pintados com tinta lavável do tipo acrílica, lisa, em cor clara (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

5.7.1.3. Forros: Deverão ser em lâminas de PVC, gesso em placas, gesso acartonado, tetos em laje pintada ou outros tipos similares, com acabamento em cor clara (branca preferencialmente).

5.7.1.4. Divisórias:

5.7.1.4.1. Caso haja necessidade os ambientes serão definidos por meio de divisórias de madeiras ou de gesso, ou ainda por paredes de alvenaria.

5.7.1.4.2. Se utilizadas divisórias de madeira, estas deverão ser do tipo Formidur BP PLUS ou similar, com acabamento em laminado melamínico com cor clara.

5.7.1.4.3. As divisórias em gesso ou alvenaria deverão apresentar acabamento em massa corrida e pintura em cor clara, preferencialmente branca.

5.8. Instalações elétricas e eletrônicas

5.8.1. As salas deverão possuir instalações elétricas de baixa tensão, iluminação, tomadas da rede comum (TUGs).

5.9. Sistema de refrigeração e circulação de ar

5.9.1. Todo o ambiente deverá possuir janelas com abertura suficiente que permitam a circulação de ar, visando a prevenção de contágio por vírus, de acordo com as normas sanitárias de prevenção ao estado de pandemia.

5.10. Instalações hidrossanitárias:

5.10.1. O imóvel locado deverá possuir:

5.10.1.1. Banheiros contendo: espelho, suporte de papel higiênico, suporte de papel toalha, saboneteira, tampa dos vasos sanitários e lavatório com ou sem coluna, ou apoiado em tampo de mármore, granito ou similar;

5.10.1.2. Uma copa contendo balcão em aço inox, granito, mármore ou similar com igual qualidade, com comprimento mínimo de 1,20m.

5.11. Prevenção e combate a incêndio:

5.11.1. O imóvel locado deverá atender às normas do Código Estadual de Proteção Contra Incêndio e Emergência de Roraima, aprovado pela Lei Complementar Nº82, de 178 de dezembro de 2004.;

6. DA CONTRATAÇÃO

6.1. As Obrigações decorrentes serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, que observará os termos do DECRETO Nº. 31.407-E, DE 9 DE dezembro de 2021 e da Lei nº 14.133/2021, e das demais normas pertinentes. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal, trabalhista e social do locador junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como, a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

7. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA EM CONFORMIDADE COM O DECRETO Nº. 31.407-E, DE 9 DE SEMBRO DE 2021:

7.1. Proposta do locador onde serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel:

7.2. Escritura Pública ou Registros e averbações do imóvel atualizadas;

7.3. Certidões Negativas de tributos federais, estaduais, municipais, FGTS, trabalhistas e INSS.

7.4. Habite-se;

7.5. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros militar do Estado – AVCB atualizado.

7.6. Complementarmente será exigido

7.6.1. 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.

8. DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA FINANCEIRA:

8.1. Não será necessário a apresentação de qualificação Econômica e Financeira.

9. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até *30 (trinta) dias úteis* do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) *dias úteis*.

9.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até *30 (trinta) dias úteis* da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

9.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

9.2.1. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

9.2.2. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito na Conta Corrente informada pelo Locatário.

9.2.3. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência;

9.2.4. Caso haja aplicação de multa, o valor será descontado de qualquer fatura ou crédito existente no Contratante em favor da CONTRATADA. Caso o valor da multa seja superior ao crédito eventualmente existente, a diferença será cobrada administrativamente ou judicialmente, se necessário;

9.2.5. O pagamento será precedido de consulta de regularidade fiscal para verificação das condições exigidas na contratação, cujos resultados serão juntados aos autos do processo próprio;

9.2.6. Será, também, observado para o pagamento, o Regulamento aprovado pelo Decreto nº 4.335-E, de 03 de agosto de 2001, e suas alterações;

9.2.7. Os encargos moratórios devidos em razão do atraso no pagamento, em decorrência de ato imputável exclusivamente ao Contratante, poderão ser calculados com utilização da seguinte fórmula:

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

Onde:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga;

I = índice de compensação financeira, assim apurado:

$$I = (TX/100)$$

365

TX = Percentual da taxa anual do IPCA - índice de Preços ao Consumidor Ampliado, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

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

9.2.9. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Referência.

10. PRAZO DE ENTREGA:

10.1. A Contratada deverá entregar o imóvel objeto deste TR no prazo máximo de até 15 (quinze) dias corridos, contados da assinatura do Contrato e/ou recebimento da nota de empenho emitida pelo Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima - ITERAIMA.

11. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:

11.1. A LOCADORA obriga-se a:

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

11.1.2. 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;

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

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

11.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

11.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

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

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

11.1.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

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

12. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA:

12.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

12.1.2. 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;

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

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

12.1.4. 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;

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

12.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, a LOCATÁRIA 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 da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

12.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, 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;

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

12.1.8. 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;

12.1.9. 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;

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

12.1.11. 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;

12.1.12. 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/espaco físico locado

12.1.13. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

12.1.14. Encaminhar cópia do instrumento contratual à Seção de Bens do Estado de Roraima - SBI/CGGL/SEGAD/RR, no prazo de cinco dias úteis a contar da divulgação deste Contrato ou de sua prorrogação.

12.1.15. Retirar do imóvel pertences ou quaisquer inservíveis de sua propriedade, bem como todas as identificações a si relacionadas, antes da entrega das chaves do imóvel à LOCADORA.

13. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E CONTRATAÇÃO:

13.1. Em razão das vedações legais, não poderá participar do procedimento Licitatório e Contratação:

- a) O fornecedor suspenso de participar de licitação e impedido de contratar com o Governo do Estado de Roraima, durante o prazo da sanção aplicada;
- b) O fornecedor impedido de licitar e contratar com a Administração Pública, durante o prazo da sanção aplicada;
- c) O fornecedor declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação;
- d) O fornecedor proibido de contratar com o Poder Público, em razão do disposto no art. 72, §8º, inciso V, da Lei nº 9.605/1998 (Atividades Lesivas ao Meio Ambiente).
- e) O fornecedor proibido de contratar com o Poder Público, nos termos do art. 12, da Lei nº 8.429/1992 (Improbidade Administrativa);
- f) Os interessados que por ventura sejam enquadrados nas vedações previstas no Art. 9º da Lei nº 14.133/21;
 - f.1) Entende-se por “participação indireta” nos termos do art. 9º da Lei nº 14.133/21 a participação no certame ou procedimento de contratação de empresa em que uma das pessoas listadas no citado dispositivo legal figure como sócia, pouco importando o seu conhecimento técnico acerca do objeto da licitação ou mesmo a atuação no processo licitatório;
- g) O fornecedor cujo estatuto ou contrato social não seja pertinente e compatível com o objeto deste termo;
- h) Sociedade estrangeira não autorizada a funcionar no País;
- i) As sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendidas aquelas que tenham diretores, sócios ou representantes legais comuns, ou que utilizem recursos materiais, tecnológicos ou humanos em comum, exceto se demonstrado que não agem representando interesse econômico em comum.
- j) Consórcio de empresa, qualquer que seja sua forma de constituição;

13.2. A verificação do atendimento das condições indicadas na letra "a" até a letra "e" serão realizadas de forma consolidada por meio de consulta no portal do Tribunal de Contas da União (TCU), no endereço eletrônico <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/> ou por meio de qualquer outro meio idôneo de consulta;

13.3. Estará impedida de participar deste processo licitatório a empresa que esteja sob decretação de falência, recuperação judicial ou dissolução.

14. DA FISCALIZAÇÃO

14.1. A execução do Contrato será acompanhada por representante(s) da CONTRATANTE, neste ato denominado(s) FISCAL(IS), especialmente designado(s) para esse fim, nos termos do Decreto nº 11.246 de 27 de outubro de 2022 e Instrução Normativa nº 1/2022/COGER/GAB/UGAM.

14.2. O Fiscal de Contrato deve ser, preferencialmente, nomeado dentre servidores efetivos, que não sejam diretamente subordinados à unidade ou a outros setores responsáveis pela elaboração ou gerência deste contrato, na respectiva Secretaria ou Órgão de Gestão.

14.2.1. Na hipótese da impossibilidade de atendimento do dispositivo acima, a nomeação do servidor deve ser precedida da devida justificativa.

14.3. O Fiscal de Contrato deve ter, preferencialmente, fundado conhecimento técnico atinente ao serviço executado ou ao produto adquirido;

14.4. Compete ao(s) FISCAL(IS) do Contrato:

14.4.1. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

14.4.2. Solicitar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, as decisões e providências que ultrapassarem sua competência;

14.4.3. Proceder às avaliações e emitir os atestados previstos no Decreto nº 11.246 de 27 de outubro de 2022;

14.5. A fiscalização de que trata esta Cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, inclusive resultante de imperfeições técnicas, emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do CONTRATANTE ou de seus agentes e prepostos.

14.6. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14.7. O gestor do contrato de locação, mediante provocação do fiscal do contrato, assim que findar o período locatício e sob pena de responsabilidade, providenciará o retorno à LOCADORA da titularidade pelo pagamento dos serviços prestados ao imóvel, como o fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água e coleta de esgoto.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

15.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

15.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

15.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

15.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

15.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

15.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

15.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

15.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

15.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

15.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

15.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

15.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº. 12.846. de 1º. de agosto de 2013.

15.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na subcláusula anterior as seguintes sanções:

15.2.1. Advertência: exclusivamente pela infração administrativa prevista na subcláusula 15.1.1. deste contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

15.2.2. Multa: que não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas na subcláusula 15.1. deste contrato.

15.2.3. Impedimento de licitar e contratar: pelas infrações administrativas previstas nas subcláusulas 15.1.2; 15.1.3; 15.1.4; 15.1.5; 15.1.6 e 15.1.7 deste contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado de Roraima, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

15.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar: pelas infrações administrativas previstas nas subcláusulas 15.1.8; 15.1.9; 15.1.10; 15.1.11; 15.1.12 deste contrato, bem como pelas infrações administrativas previstas nas subcláusulas 15.1.2; 15.1.3; 15.1.4; 15.1.5; 15.1.6 e 15.1.7 também deste contrato que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida na subcláusula 15.2.3, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

15.3. As sanções previstas nas subcláusulas 15.2.1, 15.2.3 e 15.2.4 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na subcláusula 15.2.2 deste Termo de Referência.

15.4. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, nos seguintes termos:

a) 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor do empenho, por dia de atraso na execução do objeto contratual, limitado este atraso em até 15 (quinze) dias;

b) 5% (cinco por cento) sobre o valor do empenho, por atraso na execução do objeto contratual quando superior a 15 (quinze) dias;

15.4.1. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste contrato.

15.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

15.6. A aplicação das sanções previstas na subcláusula 15.2. não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

15.7. É admitida a reabilitação do licitante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

15.7.1. Reparação integral do dano causado à Administração Pública;

15.7.2. Pagamento da multa;

15.7.3. Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

15.7.4. Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

15.7.5. Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

Parágrafo único. A sanção pelas infrações previstas nas subcláusulas 15.1.8 e 15.1.12 exigirá, como condição de reabilitação do licitante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

15.8. Na aplicação das sanções administrativas previstas nesta cláusula será observada a competência, os prazos e o procedimento previstos no TÍTULO IV - DAS IRREGULARIDADES - da Lei 14.133, de 2021.

16. DOCUMENTOS RELATIVO À HABILITAÇÃO PESSOA FÍSICA:

16.1. Cópia da Carteira de Identidade (ou qualquer outro documento com foto) do(s) representante(s);

16.2. No caso de Procurador: Procuração pública ou privada acompanhada da Cópia da Carteira de Identidade (ou qualquer outro documento com foto) do procurador.

16.3. Contrato de Compra e Venda do Bem Imóvel.

17. DAS DECLARAÇÕES:

17.1. 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.

18. DA VIGÊNCIA E DAS CONDIÇÕES PARA LOCAÇÃO

18.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses** contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos até o limite de 60(sessenta) meses, conforme art. 106 da Lei nº 14.133/2021, tendo sua eficácia legal após a publicação do seu extrato, conforme prevê o art. 89 da Lei 14.133/2021.

19. DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

19.1. O contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 124 da Lei nº 14.133/2021, desde que haja interesse do Contratante e as justificativas adequadas à situação.

20. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

20.1. O Contrato poderá ser extinto na forma do art. 138, nas hipóteses previstas no art. 137, com as consequências indicadas no art. 139, todos da Lei 14.133, de 2021, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

20.2. Os casos de extinção contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa.

20.3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de Relatório indicativo dos seguintes aspectos:

20.4. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

20.4.1. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

20.4.1. Indenizações e multas.

20.5. A rescisão antecipada não implicará em cobrança de multa ou indenização pelo período remanescente.

21. DO VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

21.1. O valor estimado mensal será de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) de acordo com a proposta de preços Ep. ([9394185](#)).

21.2. O valor estimado anual será de R\$48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

22. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

22.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na:

I - Unidade Orçamentária: 18301

II - Programa de Trabalho: 21.122.010.4113

III - Elemento de Despesa: 33.90.36.

IV - Fonte de Recursos: 1500.

23. DO REAJUSTE

23.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de apresentação da proposta da LOCADORA ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

23.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

23.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

23.4. Em caso de desacordo da LOCADORA com a negociação prevista no parágrafo anterior, deverá ser denunciada a locação até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, salvo razões de interesse público, declaradas no respectivo processo administrativo pela Autoridade Competente.

23.5. Na época do reajuste, e ocorrendo prorrogação, a LOCATÁRIA deverá verificar a variação anual do índice contratado em relação a outros existentes.

23.6. Caso se apresente elevada a variação anual do índice pactuado, deverá ser proposta a sua alteração consensual, por meio de aditivo, para um outro índice de menor percentual e, no caso de sua extinção, para outro que venha a substituí-lo, indicando o período de apuração da sua variação, de preferência um mês antes da assinatura e um mês antes do vencimento, perfazendo um total de 12 (doze) meses.

24. DISPOSIÇÕES FINAIS:

24.1. Os casos omissos e as dúvidas que surgirem quando da execução do objeto, constante deste Termo de Referência serão resolvidos entre as partes contratantes, por meio de procedimento administrativo e/ou Judicial.

25. RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

25.1. Instituto de Terras e Colonização do Estado de Roraima – ITERAIMA.

25.2. Elaborado pela Gerência de Logística – GELOG/ITERAIMA.

Elaborado por:

Ione Lisboa Santos

Gerente de Projetos I/Portaria nº. 076/2022.

Luciléia Lima de Vasconcelos

Gerente de Logística/Portaria nº. 96/2020.

Aprovado por:

Alysson Rógers Soares Macedo

Diretor de Serviços Fundiários/ Portaria nº 03/2019.

Ytallo Fernando Guilarducci de Lima

Diretor de Governança Fundiária/Portaria nº 016/2023.

Ricardo da Silva Teixeira

Diretor de Gestão e Desenvolvimento Fundiário/Portaria nº 03/2023.

Autorizo:

Dilma Lindalva Pereira da Costa

Presidente do ITERAIMA

Decreto Nº 8-P/2023.



Documento assinado eletronicamente por **Ione Lisboa Santos, Gerente de Projeto I**, em 02/08/2023, às 12:42, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Lucileia Lima de Vasconcelos, Gerente de Logística**, em 02/08/2023, às 12:43, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Alysson Rogers Soares Macedo, Diretor de Serviços Fundiários**, em 02/08/2023, às 13:15, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Ytallo Fernando Guilarducci de Lima, Diretor de Governança Fundiária**, em 02/08/2023, às 15:09, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo da Silva Teixeira, Diretor de Gestão e Desenvolvimento Fundiário**, em 02/08/2023, às 16:48, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Dilma Lindalva Pereira da Costa, Presidente**, em 04/08/2023, às 14:50, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no endereço <https://sei.rr.gov.br/autenticar> informando o código verificador **9549139** e o código CRC **1E3E921D**.

18301.005389/2023.55

9549139v34

Criado por 00026279223, versão 34 por 00026279223 em 02/08/2023 12:41:30.