

PROJETO BÁSICO

Processo nº 23243.000500/2018-21

O presente Projeto Básico foi elaborado em observância aos preceitos de direito administrativo, [Lei nº 8.245/1991](#) (Lei do Inquilinato), bem como subsidiariamente a Lei nº 8.666/1993 e suas alterações. Além dessa legislação específica, aplicam-se quaisquer outras complementares vigentes e pertinentes à matéria, bem como as regras e condições estabelecidas neste, que tem por objetivo definir o conjunto de elementos que nortearão o procedimento definido a seguir.

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho/RO, visando à futura locação de imóvel comercial, preferencialmente com utilização monousoária, para abrigar a sede da Reitoria do Instituto Federal de Rondônia, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel comercial que atenda aos requisitos mínimos especificados.

1.2. Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. O Instituto Federal de Rondônia - IFRO, instituição especializada na oferta de educação profissional e tecnológica, atualmente possui uma força de trabalho composta por 1.139 servidores efetivos e professores substitutos distribuídos em seus 09 (nove) *Campi* (Ariquemes, Cacoal, Colorado do Oeste, Guajará-Mirim Jaru, Ji-Paraná, Porto Velho Calama, Porto Velho Zona Norte e Vilhena), e ainda a Reitoria.

2.2. A administração do IFRO é feita pela Reitoria e pela Direção Geral dos campi, com apoio dos órgãos colegiados, conforme a estrutura organizacional está especificada na Resolução nº 65/CONSUP/IFRO/2015, que define a integração e a articulação das diversas unidades, setores e órgãos, numa visão sistêmica de gestão, de acordo com a Resolução.

2.3. Como órgão executivo de administração central, a Reitoria, por meio de suas Pró-Reitorias, é responsável pela administração de todos os assuntos que envolvem a Instituição, estabelecendo diretrizes às demais unidades, tanto em matéria administrativa quanto pedagógica, conforme Estatuto, in verbis:

DA REITORIA

Art. 14. A Reitoria é o órgão executivo do IFRO, cabendo-lhe a administração, a coordenação e a supervisão de todas as atividades da Autarquia.

2.4. Atualmente a Reitoria do IFRO conta com um quadro de aproximadamente 130 colaboradores, entre servidores e prestadores de serviço terceirizados, de forma que a atual sede não comporta adequadamente esta gama de colaboradores de forma satisfatória. A contratação em questão justifica-se em face da necessidade de adequação de espaços de trabalho e das dependências da Reitoria, de forma a proporcionar benefícios que impactem diretamente na qualidade do trabalho prestado à comunidade escolar.

2.5. É imperativa a locação em questão, tendo em vista que 4 (quatro) setores, nomeadamente a Coordenação de Patrimônio e Almoxarifado-CPALM (inclusive depósito de materiais), a Diretoria de Engenharia e Infraestrutura-DEINF, a Diretoria de Gestão da Tecnologia da Informação-DGTI e a Auditoria Interna-AUDINT, exercem suas atividades em localidade diversa do prédio atual, a saber, no Campus PVH Zona Norte. Tal condição dificulta sobremaneira o andamento das atividades, sendo que a alocação num mesmo prédio permitirá um benefício direto para a Administração, relacionado ao aumento da produtividade dos servidores.

2.6. Considerando que para exercer plenamente suas funções de atendimento em virtude do aumento da demanda, do quantitativo de pessoal e da reestruturação do órgão, faz-se necessário espaço físico mais amplo e com maior disponibilidade de recursos, em especial, localização favorável ao acesso e visibilidade/divulgação institucional, auditório, garagem, inclusive para veículos de grande e médio portes, acessibilidade, segurança, higiene, a salubridade e o conforto ambiental, entre outros, a contratação em tela visa preencher uma lacuna, tendo em vista que a Reitoria não dispõe de sede própria e não dispõe de disponibilidade garantida para construção desta, conforme disposto no Plano de Desenvolvimento Institucional-PDI 2018 – 2022.

7.1.10. Reitoria

A Reitoria do Instituto Federal de Rondônia está localizada na Av. 7 de setembro, nº 2.090, bairro Nossa Senhora das Graças. São aproximadamente mil e quinhentos metros quadrados de implantação e novecentos e cinquenta metros de área construída, que dão suporte as pró-reitorias, diretorias sistêmicas e gabinete do reitor e suas assessorias e setor de comunicação social. Existe atualmente um planejamento para a construção de uma nova sede para abrigar exclusivamente a reitoria, isso dependerá dos novos esforços políticos e econômicos para efetivar a ação.

2.7. Com fito na manutenção do equilíbrio e o andamento das atividades institucionais de forma satisfatória à comunidade escolar, a contratação se justifica a medida que fortalece e aperfeiçoa as ações da Reitoria, em especial, na oferta de ambiente de trabalho e atendimentos mais adequados. Ademais, os atendimentos que devem ocorrer em espaço reservado estão prejudicados, devido à situação já exposta.

3. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. 4.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Gestão/Unidade: 26421/158148, Fonte: 0100, Elemento de Despesa: 33.90.39.

3.2. As despesas decorrentes da contratação, para os exercícios financeiros subsequentes, correrão à conta dos recursos consignados no Orçamento Geral da União, a cargo do IFRO, cujos programas de trabalho e elemento de despesa específico constarão nas respectivas Notas de Empenho a serem emitidas.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. O Contratado/Locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 45 dias após o recebimento da convocação, atendendo às necessidades do IFRO, conforme características pré-definidas, podendo ser prorrogado a critério do IFRO, desde que requerido pelo Contratado, por escrito, antes do seu término.

4.1.1. O Contratado deverá efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).

4.1.2. O Contratante/Locatário poderá realizar, por sua própria iniciativa, a expansão das redes de dados, voz e elétrica para instalação de equipamentos, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes. As expansões não serão incorporadas ao imóvel.

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

4.2. O Contratado deverá executar efetivamente o objeto desta contratação, ou seja, assumir todas as providências necessárias de forma a proporcionar condições adequadas de uso, bem como atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas, padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros e apresentar o respectivo “Habite-se”.

4.2.1. O Contratado deverá garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, de forma que não pese impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

4.2.2. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas aplicáveis.

4.3. **Do Local:** O imóvel a ser alugado deverá estar localizado em área central da cidade, com vias de acesso pavimentadas, atendido pela rede de transporte público regular, de fácil acesso de veículos, não sujeito a alagamento nas vias em torno do edifício e preferencialmente estar próxima à Infovia do Governo do Estado de Rondônia, conforme disposto no Portal do projeto (<http://infovia.ro.gov.br/>), de modo que seja econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação por parte do IFRO.

4.3.1. O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.

4.4. **Da área:** Área total aproximada de 2.400,00 m² (não sendo contabilizada área de garagem e/ou estacionamento), sendo 1.600 m² área de expediente, livre, desembaraçado, concluído e em perfeitas condições de uso.

4.4.1. Considera-se “área de expediente” aquela destinada exclusivamente às atividades das unidades, excluindo-se do somatório as áreas de circulação, banheiros, copas, hall, escadas, elevadores e salas de ar condicionado, entre outros ambientes de apoio.

4.4.2. Devem ser consideradas áreas comuns tais como: vestiários, sala para motoristas, administração predial, supervisão de serviços como manutenção, limpeza e vigilância, garagem para veículos oficiais e área para depósito e arquivos.

4.5. **Do Edifício:** A edificação deverá apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e reformas e deverá apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas. O imóvel ofertado deverá ser composto de um único bloco, em andares consecutivos, se for o caso.

4.5.1. O imóvel deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões do IFRO, totalmente concluídas no momento da entrega das chaves, e em condições de operação, devendo atender ainda, às seguintes exigências:

- a) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- b) Ter pé direito nos locais de permanência prolongada conforme Código de Obras da Cidade de Porto Velho;
- c) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

- d) Apresentar teto, piso e paredes interiores deverão ser revestidos de cores claras, com pintura nova e ausência de pontos de infiltração, mofos e manchas.
- e) Apresentar janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.
- f) Possuir estacionamento para não menos do que 1 vaga para cada 50m² de área útil, demarcadas com dimensões de acordo com o Código de Obras da Cidade de Porto Velho, devendo pelo menos 6 destas serem cobertas, para veículos oficiais;
- g) Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, abaixo discriminados:
- Utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente;
 - Possuir estrutura para instalação de ar condicionados nos locais necessários;
 - Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador;
 - Possuir vasos sanitários com caixas acopladas;
 - Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: alarme e combate a incêndio, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros do Estado;
 - Possuir guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas;
 - Possuir reservatórios com capacidade de reserva total de 35.000 litros, suficiente para atendimento do consumo médio diário de dois dias, considerando o número estimado de usuários e reserva técnica de incêndio;
- h) Possuir luzes de emergência em todos os setores/andares com carga suficiente para 02 (duas) horas;
- i) Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel, aproximadamente 172 Kva;
- j) Possuir número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irá ocupar o imóvel;
- k) Possibilitar adequada acessibilidade na infraestrutura, equipamentos, dimensionamento dos espaços e circulação bem como sinalização para o adequado e suficiente atendimento das disposições previstas na NBR 9050/2004 e legislação aplicável, visando garantir a plena acessibilidade, utilização e universalização dos espaços. Deverá p
- l) Escadas com largura igual ou superior a 1,20 m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência.
- m) Possuir, no mínimo, uma copa equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110V/220V) e espaço suficiente para a colocação de uma geladeira, fogão ou forno de micro-ondas.
- n) Contar com espaço para auditório para no mínimo 100 pessoas sentadas;
- o) Conter sala de reuniões para aproximadamente 30 pessoas sentadas;
- p) Contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso.

4.5.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

4.6. **Dos Acabamentos:**

4.6.1. **Pisos:** Revestimento cerâmico. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto. No caso da área de garagem, o piso deverá ser em material resistente suficiente ao uso.

4.6.2. **Paredes:** Nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes interiores poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.

4.6.3. **Forros:** Poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, Isover da Saint Gobain, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca preferencialmente).

4.6.4. **Estrutura:** Deverá possuir estrutura em condições adequadas de segurança e com capacidade para suportar a carga decorrente da demanda e do uso do IFRO, sem riscos, fissuras, rupturas, desgastes ou qualquer problemas que possam comprometer sua resistência, conforme os parâmetros de cálculos de estruturas de edificações da ABNT NBR 6.120/1980.

4.7. **Das instalações elétricas e eletrônicas:**

4.7.1. Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas): As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular: NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão; NBR-5.413 - Iluminância de Interiores; NBR-6880 e NBR-7288. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

- a) No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%;
- b) A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;
- c) As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar);
- d) Cabeamento horizontal/fixo que compreenda toda infraestrutura, compatíveis com o quantitativo de servidores que irá ocupar o imóvel;
- e) Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da subestação. Quadros elétricos com disjuntores e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, conectados e identificados para atender aos circuitos;
- f) Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
- g) Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
- h) Circuitos de iluminação de emergência;
- i) Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;
- j) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica;
- k) Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;
- l) Tomadas elétricas e demais componentes necessários para a instalação e funcionamento, identificadas com o número do circuito e com etiqueta de voltagem – 110/115V. Deverá haver também tomadas 220V, conforme necessidade dos equipamentos a serem utilizados.
- m) Deverão ser previstos disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.
- n) O nível de iluminamento deverá ser no mínimo de 500LUX nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme Norma NBR 5413.
- o) As luminárias serão do tipo calha, ou outro tipo com igual ou maior eficiência e as lâmpadas do tipo fluorescentes e que apresentem o máximo rendimento possível.

4.7.2. Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz): Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades. A instalação deverá contemplar no mínimo o cabeamento horizontal, cabeamento vertical, sala para servidores de rede e estrutura para *no-break* e *switch* de borda, conforme detalhamento mínimo, abaixo:

- a) O cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados), com exceção dos pontos das copiadoras, impressoras e copas;
- b) Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser Categoria 6;
- c) Os pontos de saída, cabos, patch panel, dutos, canaletas, etc, deverão ser identificados;
- d) A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - ATM/Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet /Ethernet - Vídeo conferência.
- e) Todos os servidores da rede deverão ser instalados em um único ambiente, na sala de informática localizada em local a ser determinado pelo IFRO.
- f) Deverá ser prevista interligação da central telefônica localizada na sala de informática com o quadro principal de telefonia;
- g) Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC (Sistema Moldura, Evolutiva ou Rodapé da PIAL ou similar, sobrepostos às paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.
- h) A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.

- i) Os Armários de Telecomunicação ("Rack") terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos como os switches e etc.;
- j) Backbone Óptico: deverá ser previsto cabeamento óptico ("backbone") promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.

4.8. **Das instalações hidrossanitárias:**

4.8.1. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:

- a) Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade de Porto Velho, inclusive os de acessibilidade;
- b) Espelhos, papeléis de papel higiênico, papeléis de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;
- c) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;
- d) Balcão em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20m, apoiado em alvenaria, para a copa;
- e) Não possuir qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização.

4.8.2. Deverá possuir instalações de entrada e saída de água e esgoto, em condições de pleno funcionamento, aprovadas e interligadas com o sistema de distribuição e captação da concessionária local.

4.9. **Do sistema de refrigeração:** O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o *layout* dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias (caso tenha) e continuidade dos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Para efeito de dimensionamento, registra-se que os aparelhos de ar condicionado de propriedade do IFRO a serem instalados são do tipo Split, podendo ser mono ou multisplit, hi-wall, piso-teto ou cassete ou do tipo Split com dutos (de embutir), com o maior nível de eficiência PROCEL disponível, conforme o fabricante.

4.10. **Prevenção e Combate a Incêndio:** Possuir sistema de prevenção, proteção e combate a incêndio e pânico adequado e devidamente vistoriado e aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do município de Porto Velho/RO. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros local.

4.10.1. Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel.

4.11. **Medidores de energia, água e gás:** A unidade imobiliária deverá contar com medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.

4.12. **Preferencialmente, o imóvel a ser locado deverá, ainda, observar os seguintes requisitos:**

- a) Soluções sustentáveis, como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLTI nº 01/2010;
- b) Grupo gerador para áreas comuns e elevadores;
- c) Infraestrutura de elétrica estabilizada;
- d) Portões de correr eletrônicos para acesso à garagem;
- e) Identificação na fachada do prédio com a logomarca do IFRO;
- f) Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para o IFRO.

5. **DA PROPOSTA**

5.1. As propostas serão recebidas **até às 18 horas, horário local, do dia 15/02/2018**, na Pró-Reitoria de Administração, na Reitoria do IFRO, situada na Av. Sete de setembro, nº 2090 – Bairro: Nossa Senhora das Graças – Porto Velho/RO, CEP 76.804-124, pessoalmente ou enviadas para o e-mail proad@ifro.edu.br ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: “À PROAD – Proposta para Locação de Imóvel”.

5.1.1. Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites constantes do item anterior.

5.1.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas e todos os valores deverão estar expressos em moeda nacional corrente.

5.1.3. As propostas terão validade mínima de 90 (noventa) dias a contar de sua entrega. Não havendo indicação, será

considerada como tal.

5.2. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelo IFRO, os interessados deverão apresentar:

- a) Especificações do imóvel (área total, área útil, quantidade de elevadores, tipo de piso, forro e luminárias, banheiros por pavimento e outras benfeitorias), com apresentação de Memorial Descritivo, *folders* e desenhos de arquitetura;
- b) Valor mensal da locação e valor de locação por m² de área construída;
- c) Identificação dos proprietários e seus procuradores, caso seja necessário;
- d) Dados cadastrais do imóvel no cartório competente;
- e) Demais informações consideradas relevantes para a análise da proposta;

5.2.1. Quando da apresentação da proposta do valor do aluguel mensal, deverão ser apresentados em separado para composição de seu custo total:

- a) Todos os componentes das despesas e encargos fixos, como Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), e outras incidentes sobre o imóvel;
- b) valor médio mensal da taxa de condomínio cabida ao imóvel ofertado, tomando-se por referência o período de doze meses anteriores ao mês da proposta de locação;

5.2.2. Também deve ser considerado, na apresentação da proposta de valor mensal do aluguel, que não serão admitidos custos adicionais, a título de adequação, sendo que o valor a ser contratado deverá ser resultante de avaliação de mercado a ser empreendida.

5.2.3. No preço ofertado, além de estar compatível com o de mercado, deverão estar inclusos todos os custos necessários, tais como: condomínio, acessórios de instalação, impostos, inclusive IPTU, tributos, custos, seguros, inclusive contra fogo/incêndio, descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, taxas, frete, deslocamento de pessoal e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o valor do item.

5.2.4. A proposta deverá ser entregue em formulário próprio (Anexo I), datada e assinada, contendo nome ou razão social, endereço completo, telefone e e-mail, ramo empresarial a que se dedica e indicação dos seus sócios. Serão desconsideradas aquelas propostas que porventura adotem modelos diferentes do disposto no Anexo I.

5.2.5. Juntamente com a proposta, deverão ser entregues os projetos arquitetônicos do imóvel e sua planta baixa.

6. DO PROCEDIMENTO

6.1. A identificação do imóvel que atenda as necessidades do IFRO terá início com a publicação da presente demanda em um jornal de grande circulação, bem como no Diário Oficial da União e Portal Institucional do IFRO.

6.2. A partir disso, serão selecionadas as propostas que estejam em conformidade com as exigências constantes deste Projeto Básico, para fins de avaliação técnica do(s) imóvel(is).

6.3. Após avaliação dos imóveis, aquele considerado apto será objeto de negociação específica, na ocasião será fornecido projeto de arquitetura de interior, definindo a ocupação do imóvel e apresentando a disposição do mobiliário e áreas de circulação, também servindo para orientar as adequações de instalações, especialmente da rede elétrica e de lógica, a cargo do locador.

6.4. Atendidas as exigências do Chamamento Público, o imóvel será avaliado para verificação da adequação da proposta técnica e **definição do valor da locação por meio de laudo de profissional competente** e será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7. DA CONTRATAÇÃO

7.1. As obrigações decorrentes do presente serão formalizadas por instrumento específico de contrato celebrado entre o IFRO e o locador ou administrador de imóveis, que observará os termos da Lei nº 8.666/1993, da Lei 8.245/91 e da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil).

7.2. A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias contados na data de recebimento da nota de empenho pelo proponente.

7.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo IFRO.

7.4. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes, e a apresentação dos seguintes documentos:

7.4.1. Do imóvel:

- a) Registro do imóvel no cartório competente (Escritura ou Certidão atualizada de Matrícula do Imóvel);
- b) Habite-se, ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo.
- c) Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros;
- d) Planta baixa do imóvel impressa e, se possível, no formato eletrônico Autocad, juntamente com o esboço do *layout* pretendido pela unidade a ser instalada;
- e) Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- f) Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo especificado, a contar da data da assinatura do contrato.

7.4.2. Do proprietário pessoa física:

- a) Documento de identificação oficial com foto;
- b) Cadastro de Pessoas Físicas-CPF;
- c) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

7.4.2.1. Em caso de imóvel com vários proprietários poderá ser apresentada procuração dando a autorização para apenas proprietário titular, a fim do pagamento do aluguel e demais trâmites do processo de forma centralizada.

7.4.3. Do proprietário pessoa jurídica:

- a) Cadastro nacional de pessoa jurídica-CNPJ;
- b) Contrato social e suas alterações;
- c) RG e CPF dos representantes legais;
- d) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
- e) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do locador;
- f) Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias (INSS);
- g) Certidão de regularidade do FGTS (Caixa Econômica Federal);
- h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

7.4.3.1. 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.

8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

8.1.2. 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 Administração;

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

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

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

8.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

- 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;

8.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

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

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

8.1.13. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

8.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

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

8.1.16. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

9.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

9.1.2. 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;

9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

9.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

9.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;

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

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

9.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

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

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;

9.2. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

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

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

10.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **30º (trigésimo) dia** do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 20 (vinte) dias.

11.1.1. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

11.1.2. O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

11.2. 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 o LOCADOR 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 o LOCATÁRIO.

11.2.1. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, devendo seu resultado ser autenticado e juntado ao processo de pagamento.

11.3. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

11.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

11.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

11.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

I =	(6 / 100)
	365

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

VP = Valor da Parcela em atraso

12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

12.1. O prazo de vigência do contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, a iniciar a partir da assinatura, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado, com fulcro no artigo 51, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Orientação Normativa nº 06, 01 de abril de 2009/AGU.

12.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

12.3. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

12.3.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

12.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a parte deverá enviar comunicação escrita, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12.5. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizado o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

13. DO REAJUSTE

13.1. 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 - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

13.1.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, 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.

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

13.3. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

14. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

14.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

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

14.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

14.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

14.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

15. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

16. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa Moratória de até **0,3% (zero vírgula três por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

c) Multa Compensatória de até **15% (quinze por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória,

d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o IFRO, pelo prazo de até dois anos;

e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

16.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

16.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- 16.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 16.2.2. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- 16.2.3. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- 16.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

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

As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

- 16.4. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.
- 16.5. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

17. **MEDIDAS ACAUTELADORAS**

17.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

18. **DA RESCISÃO CONTRATUAL**

18.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

18.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

18.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

18.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

18.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

18.5.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **01 (um)** aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

18.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

18.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

18.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

18.9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

19. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do IFRO. Entretanto, seus efeitos financeiros iniciarão após a data de entrega do imóvel e apresentação do Habite-se e demais documentos exigidos.

19.2. Quando da entrega do imóvel, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, além de cópias das notas fiscais da aquisição destes equipamentos.

19.2.1. Os desenhos dos layouts, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

19.3. Havendo dúvidas sobre o objeto, é obrigação do proponente entrar em contato com a Administração antes da realização apresentação de proposta para saná-las, estando o proponente obrigado a executar o objeto exatamente de acordo com o solicitado, independentemente de interpretações, no caso da contratação.

19.4. Acompanha este Projeto Básico, e a ele se integra, independentemente de transcrição, o modelo de Proposta comercial (Anexo I).

19.5. Fazer ampla divulgação do procedimento.

(Assinado Eletronicamente)
Miralba Uchoa de Carvalho
Diretora de Infraestrutura

(Assinado Eletronicamente)
Jéssica Cristina Pereira Santos
Pró-Reitora de Administração

Aprovo o presente Projeto Básico e autorizo abertura de processo de Chamamento Público, desde que se obedeam às formalidades legais, bem como as condições estabelecidas neste.

Encaminho o processo em tela à DADM para providências.

(Assinado Eletronicamente)
Uberlando Tiburtuno Leite
Reitor



Documento assinado eletronicamente por **Miralba Uchôa de Carvalho, Diretor(a) de Engenharia e Infraestrutura**, em 31/01/2018, às 19:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jessica Cristina Pereira Santos, Pró-Reitor(a) de Administração**, em 31/01/2018, às 19:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Uberlando Tiburtino Leite, Reitor(a)**, em 31/01/2018, às 21:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ifro.edu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0154765** e o código CRC **1D62B579**.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia

ANEXO

PROCESSO SEI N° 23243.000500/2018-21

DOCUMENTO SEI N° 0154624

INTERESSADO(S): PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO, CHEFIA DE GABINETE DA REITORIA

ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

O proprietário abaixo identificado, para fins da Dispensa de Licitação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL que atenda às condições e especificações constantes no Projeto Básico, vem apresentar a seguinte proposta de preço:

1. Dados do Proprietário(a) / Proprietário(a)	
NOME/FANTASIA: _____	
RAZÃO SOCIAL: _____	
CNPJ: _____	I.E: _____
END.: _____	
BAIRRO: _____	CIDADE: _____ UF: _____
CEP: _____	FONE/FAX: _____ E-MAIL: _____
BANCO: _____	AGÊNCIA: _____ C/C: _____
1.1 Dados do Representante legal/Procurador	
NOME COMPLETO: _____	
IDENTIDADE/ÓRGÃO EXPEDIDOR: _____	CPF: _____
END.: _____	
BAIRRO: _____	CIDADE: _____ UF: _____
CEP: _____	FONE/FAX: _____ E-MAIL: _____

2. Dados Cadastrais do Imóvel	
2.1. Nome / Identificação	
2.2. Endereço Completo:	
2.3. Número da Matrícula de Registro do Imóvel (Atualizado):	
2.4. Número de Inscrição na Secretaria Municipal de Fazenda:	

3. Especificações do Imóvel*	
3.1 Área Construída - Total (Conforme registrado na "Carta Habite-se):	_____ m ²

3.2 Área útil - Total:	_____ m ²
3.3 Quantidade de elevadores:	_____ unidades
3.4 Tipo de piso:	
3.5 Tipo de forro:	
3.6 Tipo e quantidade de luminárias:	
3.7 Quantidade de banheiros por pavimento:	_____ unidades
3.8 Quantidade de vagas de garagem privativa coberta	_____ unidades
3.9 Quantidade de vagas de garagem - Total (excluindo as do item anterior):	_____ unidades
3.10 Prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias	_____ dias

*Deverá apresentar Memorial Descritivo, folders e desenhos de arquitetura.

Item	Descrição	Und	Quant.	V.UNIT.	V.TOTAL
1	Locação de imóvel comercial para atividades da Reitoria do IFRO em Porto Velho/RO.	Mês	36	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Detalhamento dos custos					
1.1	Valor mensal do aluguel do imóvel	Mês	1	R\$ 0,00	-
1.2	Valor mensal da previsão condominial. Observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições.	Mês	1	R\$ 0,00	-
1.3	Valor do IPTU (proporção mensal)	Mês	1	R\$ 0,00	-
1.4	Outros encargos (especificar)	-	-	-	-
1.5	Valor do metro quadrado da área construída	m ²	1	R\$ 0,00	-
1.6	Valor do metro quadrado da área útil	m ²	1	R\$ 0,00	-

Declaro, para todos os fins, que:

I - Tomei conhecimento pleno de todas as exigências previstas para esta contratação e que as cumprirei fielmente, tais como:

- O objeto desta contratação envolve todas as providências necessárias de forma a proporcionar condições adequadas de uso, devendo disponibilizar o imóvel no período de no máximo 45 dias após o recebimento da convocação, atendendo às necessidades do IFRO, bem como atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas, padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros e apresentar o respectivo "Habite-se";
- todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas aplicáveis;
- são de responsabilidade do Locador as manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato);

d) é de responsabilidade do Locador pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

e) é de responsabilidade do Locador pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

f) é de responsabilidade do Locador entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

g) é de responsabilidade do Locador manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

II - No preço ofertado, além de estar compatível com o de mercado, deverão estar inclusos todos os custos necessários, tais como: condomínio, acessórios de instalação, impostos, inclusive IPTU, tributos, custos, seguros, inclusive contra fogo/incêndio, descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, taxas, frete, deslocamento de pessoal e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o valor do item;

III - Caso nos seja adjudicado o objeto, nos comprometemos a retirar a Nota de Empenho e/ou assinar o Contrato no prazo determinado;

IV - O preço se encontra compatível com o de mercado, bem como o mesmo é praticado indistintamente aos setores público e privado;

V - Inexistem impedimentos de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;

VI - As adequações necessárias serão concluídas no prazo especificado, a contar da data da assinatura do contrato.

VALIDADE DA PROPOSTA: 90 (noventa) dias.

PRAZO PARA CONTRATAÇÃO: 05 (cinco) dias corridos contados do recebimento da Nota de Empenho ou Convocação.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses a iniciar a partir da assinatura do Contrato, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado, com fulcro no artigo 51, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Orientação Normativa nº 06, 01 de abril de 2009/AGU. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

PRAZO DE PAGAMENTO: 30 (trinta) dias, contados do ateste da Nota Fiscal ou documento equivalente.

_____, ____ de _____ de 201__.

Carimbo e assinatura do responsável
Doc. Identidade:

Observações:

- 1) Emitir preferencialmente em papel que identifique o proponente;
- 2) A conta bancária indicada deverá estar em nome do proponente;
- 3) Proposta comercial destinada ao **IFRO - Fone: (69) 9.9968-0441 / proad@ifro.edu.br**



Documento assinado eletronicamente por **Miralba Uchôa de Carvalho, Diretor(a) de Engenharia e Infraestrutura**, em 31/01/2018, às 19:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ifro.edu.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0154624** e o código CRC **44ABF48B**.

Referência: Processo nº 23243.000500/2018-21

SEI nº 0154624