



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE
Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Constitui o objeto do presente Termo de Referência a locação de imóvel urbano situado a Rua Floriano Peixoto, nº 449, Bairro Centro, nesta capital, consistente em área pavimentada, murada, dotada de guarita e infraestrutura de apoio, com capacidade estimada para aproximadamente 50 (cinquenta) vagas de estacionamento e área total aproximada de 990 m².

1.2. Contratação de natureza contratual continuada de locação de bem imóvel, uma vez que atende a necessidade permanente da Administração, relacionada à logística institucional e à adequada organização do fluxo de veículos vinculados às atividades administrativas e parlamentares. A eventual interrupção de locação comprometeria o regular funcionamento da estrutura organizacional da ALEAC, com impactos diretos na eficiência operacional e no desempenho das atividades finalísticas.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Entende-se necessária a contratação do imóvel, conforme especificação abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE REF.	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
01	Locação de imóvel destinado a ser estacionamento para atender os servidores, secretários, parlamentares e assessores da Assembleia Legislativa do Estado do Acre, todos os dias de semana durante o horário de expediente. Suas características e confrontações estimados: Terreno medindo 19,00 x 50,00 M ² .	01	6.500,00	78.000,00

2.2. O prazo da vigência do futuro contrato será de 36 (trinta e seis) meses contados do ato de publicação do Contrato em Diário Oficial e do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.3. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2.4. Aduz o artigo 106 da Lei nº 14.133 de 2021:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

"A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem".

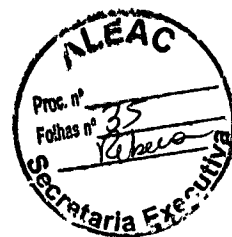
2.5. Tendo em vista a proposta apresentada pelo LOCADOR, bem como a avaliação realizada pelo LOCATÁRIO, considerada as características do imóvel e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), totalizando o valor anual de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. O prédio da ALEAC dispõe de estacionamento interno no subsolo com aproximadamente 20 (vinte) vagas, quantitativo manifestamente insuficiente frente à demanda institucional. Ressalta-se que parte significativa da frota é composta por veículos utilitários esportivos (SUVs) e caminhonetes, os quais ocupam maior área física, reduzindo a capacidade operacional do espaço existente.

3.2. O estacionamento interno é prioritariamente destinado aos veículos oficiais da ALEAC e aos veículos dos parlamentares, em razão de critérios de segurança institucional, logístico administrativa e agilidade operacional, garantindo controle de acesso e resposta rápida a demandas institucionais. Ademais, em eventos oficiais de elevada relevância, como solenidades de posse do Presidente da Assembleia Legislativa, do Governador do Estado e outras autoridades o espaço interno é integralmente reservado a autoridades convidadas, tornando indispensável a existência de área externa estruturada para os demais usuários.

3.3. A inexistência de imóvel destinado especificamente ao estacionamento institucional acarretaria prejuízos significativos ao funcionamento da ALEAC, expondo veículos de servidores e colaboradores a riscos de furtos, danos materiais, acidentes e autuações administrativas. Além disso, pode aumentar o movimento de veículos no centro, que já tem trânsito intenso, deixando a região ainda mais congestionada. Ressalta-se que o levantamento realizado nas imediações do prédio-sede constatou a inexistência de estacionamento privados disponíveis que comportem a demanda institucional.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

3.4. Procedeu-se à análise de mercado na região central, sendo verificada a inexistência de outros imóveis que atendam cumulativamente aos requisitos de localização estratégica, capacidade mínima compatível, infraestrutura adequada e condições de segurança necessárias ao atendimento de demanda institucional. O imóvel atualmente utilizado revela-se único que satisfaz simultaneamente tais requisitos, caracterizando inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3.5. Destaca-se, ainda, que a Administração promoveu intervenções estruturais no imóvel, tais como implantação de rampas de acessibilidade, reforma da guarita, instalação de novos pontos de iluminação e aprimoramento das condições de segurança, circunstâncias que evidenciam sua plena adequação às necessidades institucionais e reforçam a singularidade do bem para a finalidade pretendida.

3.6. Ressalte-se que o imóvel se encontra atualmente contratado, sob a égide da Lei nº 8.666/1993, com vigência até setembro de 2026, momento em que se completará o limite máximo de 60 (sessenta) meses permitido pela legislação anterior, sendo juridicamente inviável qualquer prorrogação. Dessa forma, faz-se necessária a abertura de novo processo administrativo, agora regido pela Lei nº 14.133/2021, a fim de assegurar a continuidade do serviço essencial, sem solução de continuidade.

4. DA MODALIDADE E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. Dessa forma a presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação em razão da instalação e localização, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº. 14.133 de 2021 e em conformidade com o Decreto Estadual nº. 11.363 de 2023.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, estabelece que a locação de imóveis “deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”, ressaltando, para tanto, o disposto do inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

5.1.1. Foram realizadas consultas a anúncios imobiliários e levantamento de imóveis disponíveis na região central, não sendo identificadas alternativas que atendam simultaneamente aos requisitos de localização, capacidade e infraestrutura.

5.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no §5º do artigo 74 da lei nº 14.133/2021:

5.2.1. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação. Dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e de prazo de amortização dos investimentos;

5.2.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

atendam ao objeto;

5.2.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela administração e que evidenciam vantagem para ela.

5.3. Para que a Assembleia Legislativa desempenhe adequadamente suas funções no imóvel locado, é essencial que o espaço atenda a certos requisitos básicos, principalmente de espaço e comodidade. Alguns pontos importantes precisam ser considerados:

5.3.1. Requisitos técnicos do imóvel

- Localização estratégica e de fácil acesso, em raio máximo de 400 metros da ALEAC.
- Espaço interno compatível
- Infraestrutura em boas condições
- Apresentação de avaliação técnica do bem e alvará atualizado.

5.3.2. Regularidade documental do imóvel e do locador

- Matrícula atualizada do imóvel, livre de ônus ou pendências judiciais.
- Certidões negativas do locador (Federal, Estadual, Municipal, FGTS e Trabalhista)

5.3.3. Infraestrutura Física

- Capacidade mínima para 45 veículos;
- Área aproximada de 990m² ou superior;
- Pavimentação adequada;
- Iluminação suficiente;
- Guarita com banheiro.

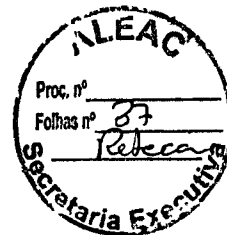
6. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, No Decreto Estadual n. 11.363/2023 e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão poderá convocar representante da empresa para adoção de



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

6.6. CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL

6.6.1. O imóvel deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o locatário mantê-lo desta forma.

6.6.2. Compete ao LOCATÁRIO solicitar do LOCADOR, o termo de vistoria do imóvel, antes da entrega, com participação das partes contratadas, descrevendo de forma minuciosa o estado e/ou condições em que se encontra o mesmo, com a expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

6.6.3. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel. /

6.6.4. O LOCATÁRIO deverá fazer a realização de vistoria no imóvel, com participação das partes contratadas, para aferir as condições atuais do imóvel, e compará-las às condições de entrega e devolução do imóvel.

6.6.5. O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021 e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial. /

6.6.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se uso de mensagem eletrônica para esse fim. -

6.6.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante do LOCADOR Prestador de Serviços para adoção de providências que devem ser cumpridas de imediato.

6.7. DA OBRIGATORIEDADE DE HABILITAÇÃO:

6.7.1. O LOCADOR obriga-se a manter, durante toda a execução contratual, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, as condições de habilitação e regularidade exigidas no processo de contratação, especialmente aquelas pertinentes à habilitação jurídica e à regularidade fiscal, social e trabalhista, nos termos dos arts. 66 e 68 da Lei Federal nº 14.133/2021:

a) Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

- b) Cédula de Identidade e CPF, em caso de pessoa física;
- c) Certidão de Regularidade junto à Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da locadora;
- d) Certidão negativa da Dívida ativa do Estado;
- e) Certidão de Regularidade junto ao Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS);
- f) Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- g) Comprovante de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do trabalho mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII – A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452 de 1943 – Certidão de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- h) Laudo de Vistoria do imóvel locado emitido pelo Órgão competente.

6.8. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

6.8.1. Pagar pontualmente o aluguel;

6.8.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

6.8.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aqueles decorrentes de caso fortuito ou força maior;

6.8.4. Levantar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.8.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por seus agentes;

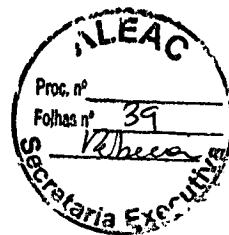
6.8.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;

6.8.7. Ficarão ao cargo exclusivo do LOCATÁRIO, o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e respectivas taxas, incluídas no aviso emitido pela Prefeitura Municipal desta cidade, que já incidiam ou venham a incidir no imóvel objeto deste contrato;

6.8.8. Viabilizar a obtenção de licenças, que são imprescindíveis ao exercício do Alvará de Funcionamento do imóvel alugado ao uso a que se destina;

6.8.9. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

6.8.10. Permitir vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como ~~demitir~~ que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

exercício de seu direito de preferência de aquisição;

6.8.11. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias; /

6.8.12. Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis, quando for o caso; /

6.8.13. Publicar o extrato do contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial da Assembleia Legislativa, até o quinto dia útil do mês seguinte ao do termo do contrato. ✓

6.9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.9.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste termo; ✓

6.9.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado; ✓

6.9.3. Responder pelos vícios e defeitos anterior à locação; ✓

6.9.4. Fornecer ao LOCATÁRIO nota fiscal discriminando as importâncias por estas pagas mensalmente, vedada quitação genérica;

6.9.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem; ✓

6.9.6. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

6.9.7. Pagar as despesas extraordinárias de gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91 de 91 (Lei do Inquilinato); ✓

6.9.8. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

6.9.9. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação; ✓

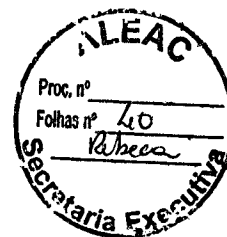
6.9.10. Entregar os comprovantes de regularidade no pagamento do fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, relativos aos meses precedentes à assinatura do contrato ao LOCATÁRIO;

6.10. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

6.10.1. Com base no art. 104, I e II e art. 124 e da Lei Federal 14133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

6.10.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio economia-financeira inicialmente pactuada.

(Assinatura manuscrita)



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

6.10.1.2. Extinguir unilateralmente o contrato, mediante decisão escrita e devidamente motivada da autoridade competente, independentemente do pagamento de multa ou aviso prévio, quando ocorrerem quaisquer das hipóteses previstas no arts. 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021, especialmente nos seguintes casos:

- a) Descumprimento ou cumprimento irregular das obrigações pelo LOCADOR;
- b) Razões de interesses públicos, de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas e determinadas pela autoridade máxima a que esteja subordinado ao órgão contratante, exaradas no processo administrativo correspondente;
- c) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, que impeçam a execução do contrato.

6.10.1.3. Na hipótese de extinção contratual por razões de interesse público ou por ocorrência de caso fortuito ou força maior, sem culpa do locador, este fará jus ao ressarcimento dos prejuízos regularmente comprovados, bem como ao pagamento dos aluguéis proporcionais relativos ao período em que o contrato esteve vigente, nos termos do art. 139 da Lei nº 14.133/2021.

6.11. DO DIREITO DE PREFÊRENCIA

6.11.1. Conforme art. 27 da Lei Federal 8.245 de 1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

6.11.2. O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel. (art. 28 da lei 8.245 de 1991).

6.11.3. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme art. 8º da Lei Federal nº 8.245 de 1991, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação.

6.12. DAS BENFEITORIAS:

6.12.1. O LOCATÁRIO fica, desde já, autorizado a realizar, no imóvel locado, todas as obras e benfeitorias necessárias, ainda que independentemente de autorização prévia do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que previamente autorizadas pelo LOCADOR, as quais serão indenizáveis e ensejarão o exercício do direito de retenção, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

6.12.2. As benfeitorias deverão, sempre que possível, ser previamente comunicadas ao LOCADOR, especialmente quando envolverem intervenções estruturais ou modificações relevantes no imóvel.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

6.12.3. Na hipótese de não ocorrer a compensação ou indenização, poderá o LOCATÁRIO exercer o direito de retenção do imóvel até a integral indenização das benfeitorias necessárias, nos termos do art. 35 da Lei 8.245 de 1991.

6.12.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria necessária ou útil, desde que não removível sem causar danos ao imóvel, realizada pelo LOCATÁRIO, poderá ser compensado com os valores de aluguel devidos, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor total do contrato, sem prejuízo de desconto no valor do aluguel, nos termos do inciso I, §5º do art. 74 da Lei nº. 14.133 de 2021.

6.12.5. O prazo para amortização previsto no subitem 6.12.4 será de 36 (trinta e seis) meses, conforme a vigência estabelecida no item 9.

6.12.6. Encerrada a locação, as benfeitorias removíveis realizadas pelo LOCATÁRIO poderão ser retiradas, às suas expensas, desde que sua retirada não cause danos à estrutura ou a integridade do imóvel, conforme dispõe o art. 36 da Lei 8.245 de 1991.

6.12.7. As benfeitorias realizadas deverão respeitar as condições estruturais do imóvel e as normas de segurança, urbanísticas e de acessibilidade vigentes, sendo vedadas intervenções que comprometam a estabilidade, a segurança ou a funcionalidade da edificação.

6.13. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

6.13.1. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

III - alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou falecimento do contratado;

V - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

VI - atraso na obtenção da licença ambiental, ou impossibilidade de obtê-la, ou alteração substancial do anteprojeto que dela resultar, ainda que obtida no prazo previsto;

VII - atraso na liberação das áreas sujeitas a desapropriação, a desocupação ou a servidão administrativa, ou impossibilidade de liberação dessas áreas;

VIII - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

IX - não cumprimento das obrigações relativas à reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz.

6.13.2. O contratado terá direito à extinção do contrato nas seguintes hipóteses:

I - supressão, por parte da Administração, de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato além do limite permitido no art. 125 desta Lei;

II - suspensão de execução do contrato, por ordem escrita da Administração, por prazo superior a 3 (três) meses;

III - repetidas suspensões que totalizem 90 (noventa) dias úteis, independentemente do pagamento obrigatório de indenização pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas;

IV - atraso superior a 2 (dois) meses, contado da emissão da nota fiscal, dos pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração por despesas de obras, serviços ou fornecimentos;

V - não liberação pela Administração, nos prazos contratuais, de área, local ou objeto, para execução de obra, serviço ou fornecimento, e de fontes de materiais naturais especificadas no projeto, inclusive devido a atraso ou descumprimento das obrigações atribuídas pelo contrato à Administração relacionadas a desapropriação, a desocupação de áreas públicas ou a licenciamento ambiental.

6.13.3. As hipóteses de extinção a que se referem os incisos II, III e IV, observarão as seguintes disposições:

I - não serão admitidas em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o contratado tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído;

II - assegurarão ao contratado o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até a normalização da situação, admitido o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, na forma da alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 da Lei n. 14.133/2021.

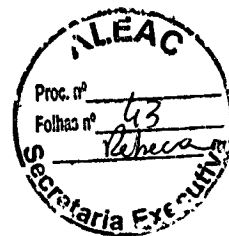
6.14. DAS FORMAS DE EXTINÇÃO:

6.14.1. Além das hipóteses de extinção unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula 7.14, poderá ser extinto o presente contrato:

6.14.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

6.14.1.2. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

6.14.1.3. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

6.14.1.4. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

6.15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

6.15.1. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam as sanções administrativas cabíveis, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021 e Decreto Estadual nº. 5.965/2010.

6.15.2. Comete infração administrativa, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

6.15.3. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

iv) Multa:

(1) moratória de 1 % (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

(2) compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou sobre o valor da parcela inadimplida, no caso de inexecução parcial;

6.15.4. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º).

6.15.5. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

6.15.6. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157).

6.15.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

6.15.8. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

6.15.9. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

6.15.10. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

6.15.11. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

6.15.12. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

6.15.13. A Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161).

6.15.14. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

6.15.15. Caso haja sanções administrativas específicas relativas ao objeto pretendido, o setor demandante deverá descrevê-las nos itens abaixo, em observância ao art. 94, inciso XXVI, do Decreto Estadual nº 11.363/2023.

7. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela Subsecretaria de Patrimônio, Material e Serviços, designando 01 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.3. Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o fiscal do contrato dará ciência ao Contratado, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas, determinando prazo para a correção.

7.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.5. Caberão ao gestor os controles administrativos/financeiros necessários ao pleno cumprimento do contrato.

7.6. O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.7. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Contratado por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

7.8. O Contratante reserva-se ao direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso venha a afastar-se das especificações deste termo de referência, do instrumento convocatório e de seus anexos, e da proposta comercial do Contratado.

7.9. Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei nº 14.133, de 2021, a fim de apurar a responsabilidade do Contratado e eventualmente aplicar sanções.

7.10. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.11. Caberá aos Gestores e Fiscais do Contrato o disposto nos artigos 15 a 20 do Decreto Estadual nº 11.363/21.

7.12. A fiscalização da contratação será exercida pelo(a) servidor(a): André Luiz Soares da Silva, sob matrícula nº 11769 caso o servidor esteja ausente terá como fiscal substituo o servidor(a): Marilce da Silva Fadel, matrícula nº. 11956 ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência a Administração Pública (Art. 18 do decreto nº 11363 de 2023);

7.13. O gestor do contrato, o(a) servidor(a): Ellen Fernanda da Silva Dankar, matrícula nº 14238 caso servidor esteja ausente terá como gestor substituto o servidor: Robson de Marreiros, matrícula nº 13195, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequação do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Art. 16 do Decreto nº 11363 de 2023).

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1. O pagamento do serviço executado será efetuado à empresa contratada no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos em pagamento único, contados da finalização da liquidação da despesa, a partir do recebimento do documento fiscal administrativo, compreendido nesse período a fase de ateste deste, o qual conterá o endereço, o CNPJ, os números do Banco, da Agência e da Conta Corrente da Empresa contratada, o número da Nota de Empenho e a descrição clara do objeto –



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

em moeda corrente nacional, de acordo com as condições constantes na proposta da Empresa contratada e aceita pela Administração contratante.

8.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

8.2.1. A data da emissão;

8.2.2. Os dados do contrato e do Órgão Contratante;

8.2.3. O período respectivo da execução do contrato;

8.2.4. O valor a pagar; e principalmente

8.2.5. Eventual destaque do valor as retenções tributárias cabíveis.

8.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante.

8.4. A nota fiscal ou o instrumento de cobrança equivalente deverá ser acompanhado da comprovação da regularidade fiscal disposta no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.5. O pagamento será efetuado através do Sistema/ALEAC, por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, a crédito do beneficiário em um dos bancos que o fornecedor indicar, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data do atesto da Nota Fiscal, com base nos documentos fiscais devidamente conferidos e aprovados pelo Contratante.

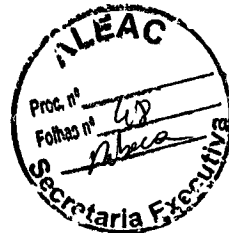
8.6. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.7. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

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

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

8.10. De conformidade com o Decreto Federal nº 10.540, de 5 de novembro de 2020, que normatizou o SIAFIC, estabelecendo que todos os Poderes devem utilizar o Sistema Único de Execução Orçamentaria, Administração Financeira e Controle, o licitante/contratado. Portanto, faz-se necessário que a empresa possua Cadastro de



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

Credor no sistema da SEFAZ/AC, que poderá ser feito por meio do endereço eletrônico: <http://sefaz.acre.gov.br>

8.11. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência de qualquer dos pagamentos previstos nos subitens 7.10.6, 7.10.7 e 7.10.8 e dos atestos dos recibos de locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

8.12. A Nota fiscal deverá ser encaminhada ao setor de Coordenadoria de Patrimônio e Material, através do endereço eletrônico subsec.patrimonioeserv@gmail.com

9. VIGÊNCIA DO CONTRATO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua assinatura, deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro, podendo ser prorrogado por período igual ou de forma anual, conforme o capítulo V "Da Duração dos Contratos" da Lei nº. 14.133 de 2021. ?

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação ocorrerão à conta de recursos específicos consignados no orçamento da Assembleia Legislativa do Estado do Acre.

a) Programa de Trabalho: 101.001.0103122902243000

b) Elemento de Despesa: 33.90.39.00.00

c) Fonte: 15000100 - RP

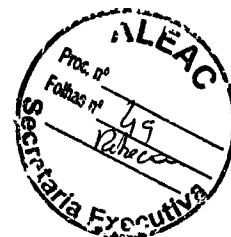
11. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

11.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 a 136 da Lei 14.133/2021.

11.2. A Contratada é obrigada, a aceitar nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, nos termos do art. 125, caput, da Lei 14.133/2021.

11.3. Quaisquer alterações deverão ser formalizadas por meio de termo aditivo e previamente motivadas, observada a compatibilidade com o interesse público e os limites legais vigentes. P

12. DA SUBCONTRATAÇÃO



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE

Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

12.1. A CONTRATADA não poderá subcontratar total ou parcialmente o objeto deste contrato, bem como cedê-lo ou transferi-lo, no todo ou em parte.

13. DO REAJUSTE DE PREÇOS

13.1. Os preços são fixos e irrealizáveis no prazo de 1 (um) ano contado da data-base vinculada à data do orçamento;

13.2. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da empresa contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

13.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

13.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

13.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

13.8. O reajuste será realizado por Termo Aditivo.

14. DOS CASOS OMISSOS

14.1. A execução do Contrato, bem como os casos omissos serão regulados pelas cláusulas contratuais e pelos preceitos de direito público, aplicando-lhes, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e das disposições do Direito Privado, na forma do artigo 89, da Lei nº 14.133, de 2021.

15. DA PUBLICAÇÃO

15.1. A publicação do contrato no Diário Oficial da Assembleia Legislativa, por extrato, será providenciada até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, correndo as despesas às expensas da Contratante.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE
Subsecretaria de Patrimônio e Serviços

16. DA EFICÁCIA

16.1. A eficácia da presente contratação direta inexigibilidade de licitação está condicionada à sua publicação nos meios oficiais de divulgação, incluindo o Diário Eletrônico Legislativo, o Diário Oficial do Estado do Acre, o Portal da ALEAC, o Portal de Licitações do TCE/AC e, obrigatoriamente, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

16.2. Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021 e do art. 264 do Decreto Estadual nº 11.363/2023, a publicação no PNCP deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura do contrato, condição essencial para a produção de seus efeitos jurídicos e validade do ajuste celebrado.

17. DO FORO

17.1. O Foro para solucionar os litígios decorrentes do Contrato será o da Comarca de Rio Branco - Estado do Acre, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

18. DA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

18.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela Subsecretaria de Patrimônio e Serviços da ALEAC, em cumprimento ao disposto na Lei nº 14.133/2021, no Decreto Estadual nº 11.363/2023, em estreita consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com o interesse e a conveniência da Administração.

19. ENCAMINHAMENTO

19.1. Diante do exposto, submete-se o presente Termo de Referência à Mesa Diretora da Assembleia Legislativa para aprovação.

Rio Branco – AC, 27 de março de 2026.

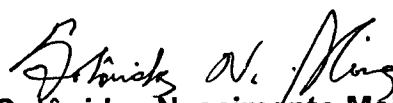
Elaborado por:

Robson Marreiros
Subsecretária de Patrimônio e Serviços

Aprovado por:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO ACRE
Subsecretaria de Patrimônio e Serviços


Solónidas Nascimento Maia
Secretário Executivo Adjunto Administrativo

