

Termo de Referência 49/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
49/2024	926233-POLICIA MILITAR DE ALAGOAS	CHARLAN WILLIAM OLIVEIRA SILVA	30/04/2024 11:47 (v 1.1)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	26/2025	01206.0000022261/2022

1. Definição do objeto

1.1. Locação de imóvel para instalação do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos da PMAL e Comando de Policiamento da Região Metropolitana da Polícia Militar de Alagoas, conforme condições, qualidades e exigências estabelecidas:

Item	CATSER	Descrição do Objeto	Unidade de medida	Quantidade
01	4316	Locação de imóvel	UND.	1

- 1.2. O objeto da contratação tem a natureza de serviço comum, cujo processo ocorrerá por meio de inexigibilidade de licitação.
- 1.3. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses contados da publicação em DOE/Al, na forma do artigo 105 da Lei n 14133/2021.

2. Fundamentação da contratação

Tendo em vista que o imóvel o qual comporta o Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos da PMAL e Comando de Policiamento da Região Metropolitana, devido os tramites burocráticos, em atendimento ao art. 3º do Decreto Estadual nº 90.391, de 30 de março de 2023, publicado no Diário Oficial em 31 de março de 2023, Decreto Estadual nº 93.571, de 15 de setembro de 2023, publicado no Diário Oficial em 19 de setembro de 2023, que estabeleceu medidas de contingenciamento e racionalização de gastos do Poder Executivo Estadual, foi encaminhado os autos à Secretaria de Estado de Governo - SEGOV, para avaliação e verificação da compatibilidade da demanda com o Plano de Governo e possibilidade de autorização do prosseguimento, vindo a despachar no dia 26 de janeiro de 2024, informando que diante do lapso temporal da última manifestação até a presente data, faz-se necessário que o órgão informe o interesse no prosseguimento do processo;

Levando em conta ainda que devido a esse lapso temporal, perdeu-se o prazo para renovação do contrato;

Salientando que o imóvel já realizou modificações no layout de forma singular com o intuito de atender as diversas peculiaridades destas diretorias e seções, onde já se encontram acomodadas nas dependências do 12º andar do Edf. Humberto Lobo ao longo do primeiro período contratual,

- 2.3. A contratação para locação de imóveis tem amparo legal no artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

3. Descrição da solução

3.1. O imóvel de locação pretendido está situado:

Item	Endereço
01	Ed. Empresarial Humberto Lobo (12 andar) - Av. Menino Marcelo, 9350 - Serraria, Maceió - AL, 57046-000

3.2. O imóvel está concluído, em condição de operação e adaptado aos padrões exigidos pela Administração Pública.

3.3. O imóvel contém as seguintes características:

Item	Características
01	• Andar todo privativo para instituição. • 20 (vinte) salas comerciais, totalizando 918 m² privativos, integradas em um só escritório corporativo, possuindo: 1. 01 (uma) recepção. 2. 02 (duas) copas. 3. 02 (dois) wc/vestiários comuns (01 masculino e 01 feminino). 4. sala de reunião com lavabo. 5. 33 (trinta e três) salas de trabalho, para atender aos diversos departamentos da PMAL (Assessoria; Ajudante-Geral e protocolo; Estado-Maior Geral (PM/1, PM/3, PM/4, PM/5); Diretoria de Finanças; Diretor de Logística e DLog-1; Diretor de Ensino e seções; e Diretor de Pessoal) • Possui garagem privativa para os diretores das seções e estacionamento rotativo gratuito para os demais PPMM; • Possui refeitório; • Possui vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo; • É atendido pela rede de transporte público regular do município de Maceió; • Possui piso revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade em toda sua área útil ; • Possui fachadas em perfeitas condições de apresentação; • Possui instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atendem às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR; • Apresenta iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas; • Possui ar condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área útil; • O imóvel deve possuir circuito fechado de TV; • Possui reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário; • Possui os setores divididos, dimensionados pela número de profissionais que trabalham em cada seção ou pela área mínima para armazenamento de materiais (depósitos); • Possui segurança privativa na entrada do Edifício. • Possui limpeza de todas as salas e área comuns do prédio.

3.4. Considerando as necessidades do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana da Polícia Militar do Estado de Alagoas, entende-se que a locação do imóvel seja a solução adequada à demanda, uma vez que atende às funções essenciais do referido setor.

4. Requisitos da contratação

4.1. O imóvel pretendido para a locação possui características indispensáveis para a manutenção do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos da PMAL e Comando de Policiamento da Região Metropolitana PMAL, as quais foram descritas no item 3.3.

4.2. Para a contratação será necessário que os proponentes possuam habilitação fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, bem como documentação referente ao imóvel, como certidão de registro de imóveis, certidão negativa de ônus, certidão negativa de débitos do imóvel.

4.3. No processo deverá haver cumprimento dos requisitos previsto no artigo 74, §5, da Lei nº 14.133/2021:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5. Modelo de execução do objeto

5.1. O objeto da contratação será a locação do imóvel descritos no item 1.1 deste Termo de Referência.

5.2. O contrato será firmado mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

5.3. A vigência da locação dos imóveis será de 12 (doze) meses, contados da publicação em DOE/Al, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, prorrogável mediante acordo entre as partes.

5.4. A prorrogação dos contratos deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

5.5. Os contratos serão renovados pelo prazo mínimo de doze meses, caso o LOCATÁRIO assim opte, bastando para tanto apenas a notificação dos locadores, por qualquer meio idôneo, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do vencimento do contrato, mediante celebração de termo aditivo.

5.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, os LOCADORES deverão enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 06 (seis) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.7. Os contratos continuarão em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada 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 LOCATÁRIO.

5.8. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, habilitação fiscal, social e trabalhista do LOCADOR.

6. Modelo de gestão do contrato

6.1. Os contratos deverão ser executados 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.

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

6.3. A execução dos contratos deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato ou pelos respectivos substitutos.

6.4. Os fiscais administrativos dos contratos verificarão a manutenção das condições de habilitação das contratadas, acompanharão o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.5. Caso ocorra o descumprimento das obrigações contratuais, os fiscais administrativos dos contratos atuarão tempestivamente na solução do problema, reportando aos gestores dos contratos para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.6. Os gestores dos contratos coordenarão as atualizações dos processos de acompanhamento e fiscalização dos contratos contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento dos contratos, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação das necessidades de adequações dos contratos para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.7. Os gestores dos contratos acompanharão os registros realizados pelos fiscais dos contratos, de todas as ocorrências relacionadas à execução dos contratos e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.8. Os gestores dos contratos acompanharão a manutenção das condições de habilitação das contratadas, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.9. Os gestores dos contratos tomarão providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021 ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.10. Obrigações do Locatário:

a) O LOCATÁRIO não poderá sublocar os imóveis no todo ou em parte.

b) O LOCATÁRIO recebe os imóveis em perfeito estado de conservação e limpeza, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre as mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se ainda, a restituí-los, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpos e conservados, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que quando forem entregues as chaves, esteja os imóveis nas mesmas condições em que os mesmos foram recebidos.

c) Poderá o LOCATÁRIO empreender a execução de qualquer obra que o entenda necessário para o bom desenvolvimento das atividades a que os imóveis se destinam, mediante comunicado prévio aos LOCADORES, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

d) A responsabilidade do LOCATÁRIO pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessário.

e) É de responsabilidade do LOCATÁRIO a segurança dos imóveis, garantindo o seu valor real.

f) Comunicar aos LOCADORES qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.

g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, 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;

h) Realizar o imediato reparo dos danos verificados nos imóveis, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

i) Não modificar a forma externa ou interna dos imóveis, sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES;

6.11. Obrigações dos Locadores:

a) Entregar os imóveis em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre os imóveis qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico dos imóveis;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino dos imóveis;
- e) Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado dos imóveis, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) 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;
- h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- i) Manter, durante a vigência dos contratos, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;
- j) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- k) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade dos imóveis, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. Critérios de medição e pagamento

- 7.1. O pagamento será mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelos LOCADORES, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 7.2. OS LOCADORES serão responsáveis pelo recolhimento da obrigação tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.3. OS LOCADORES serão responsáveis pelo pagamento de IPTU relativo aos imóveis objeto do presente.
- 7.4. O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento de tarifas de água, esgoto, telefonia, internet e energia referentes aos imóveis usados.
- 7.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelos LOCADORES, que porventura não tenha sido acordada em contrato.
- 7.6. O valor da locação será reajustado após 12 meses de locação, pelo índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).
- 7.8. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência dos contratos, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

8. Critérios de seleção do fornecedor

- 8.1. A contratação se dará mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021. Desse modo, os critérios de seleção dos imóveis foram as características de suas instalações e a localização, as quais já foram devidamente justificadas no Estudo Técnico Preliminar e no item 3 deste Termo de Referência. Singularidades estas que, considerando os dois imóveis em conjunto, atendem plenamente as necessidades do Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana da Polícia Militar de Alagoas, não sendo encontradas em outros imóveis pesquisados, disponíveis no mercado.
- 8.2. Para fins de contratação, os proprietários dos imóveis deverão comprovar os seguintes requisitos de habilitação fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, bem como documentação referente aos imóveis como certidão de registro de imóveis, certidão negativa de ônus, certidão negativa de débitos do imóvel.

8.3. Habilitações fiscal, social e trabalhista:

- a) Cédula de identidade (RG), a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e Certidão de Casamento;

- b) a regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante;
- c) a regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- d) o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

8.4. Habilitação econômico-financeira:

- a) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante;

8.5. Documentos Complementares:

- a) Certidão do registro de imóveis;
- b) Certidão negativa de ônus;
- c) Certidão negativa de débitos do imóvel;
- d) Certidão de antecedentes (civis e criminais);
- e) Declaração atestando que não pesa sobre os imóveis qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 720.000,00

9.1. Considerando que o proprietário concordou em continuar com o valor antigo sem reajuste anual para este ano no local onde funciona o Estado Maior Geral, Protocolo de Geral, Diretoria de Finanças, Diretoria de Logística, Diretoria de Ensino, Diretoria de Comunicação Social, Setores Estratégicos e Comando de Policiamento da Região Metropolitana da PMAL atualmente, então o valor da nova contratação será conforme quadro abaixo.

Item	CATSER	Especificação	Descrição do Objeto (Endereço)	Unidade de medida	Quantidade	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual (R\$)
01	4316	Locação de imóvel	Ed. Humberto Lobo (andar 12) - Av. Menino Marcelo, 9350 - Serraria, Maceió - AL, 57046-000	UND.	1	60.000,00	720.000,00
TOTAL (R\$)						60.000,00	720.000,00

9.2. Posteriormente, as estimativas de valor serão revisadas pela Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio, para garantir sua compatibilidade com os padrões de mercado.

10. Adequação orçamentária

10.1. As despesas para atender à licitação estão programadas em dotação orçamentária própria e será classificada posteriormente pela Diretoria de Finanças, por sua seção orçamentária.

11. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

CHARLAN WILLIAM OLIVEIRA SILVA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 10:12:46.

JAMES TENORIO DO NASCIMENTO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 11:47:34.

KLINGERMARIO SILVA ARAUJO

Membro da comissão de contratação