

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Destinada à Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência.

A **MARIZ IMÓVEIS LTDA**, CRECI 2009 - J, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 03.430.003/0001-53, com sede nesta cidade, na sala 05 no Norcon Empresarial localizado na Av. Comendador Gustavo Paiva, 2789 - Mangabeiras, Maceió - AL, 57037-532 representada neste ato por sua sócia – gerente **KILZA BARROS DOS SANTOS MARIZ COSTA**, brasileira, casada, médica - CRM 3128 – AL, consultora imobiliária – CRECI 1717, inscrita no CPF sob o nº 472.897.404-91, e portadora do RG nº 1.892629 SSP/PE, residente e domiciliada nesta cidade, Maceió -AL.

Apresenta a V.Sa. nossa proposta de locação de imóvel comercial, com todas as documentações anexas, conforme especificações e exigências estabelecidas, nos seguintes termos:

1. DADOS DO IMÓVEL:

- Endereço: Rua Comendador Palmeira, 222 A, Farol, Maceió-AL, CEP: 57051-150.

Características:

- Hall;
- Recepção;
- 15 Salas;
- 02 Salões;
- 02 Áreas Comuns;
- Circulação e corredores;
- Copa c/ cozinha;
- 06 Lavabos;
- Area para descanso;
- Area Coberta;
- Area Descoberta.
-

2. CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO:

- **Prazo locação do imóvel:** 60 meses.
- **Área total do imóvel** 871,46m².
- **Valor mensal do aluguel:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)
- **Valor do IPTU:** Incluso no valor da locação

Maceió 15 de maio de 2025

Estudo Técnico Preliminar 7/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: E:24038.0000000868/2025

2. Descrição da necessidade

A Secretária de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência vem, por meio deste, solicitar com a máxima urgência a autorização para aluguel de um novo espaço físico para o funcionamento desta Pasta, considerando que a atual sede, localizada na Rua Cincinato Pinto, nº 348, Andar Térreo, Centro – Maceió/AL, não apresenta condições mínimas de estrutura adequada e acessibilidade para o atendimento ao público e o exercício das atividades administrativas.

O edifício onde funcionamos atualmente não oferece condições mínimas de utilização. Em especial, as condições precárias dos banheiros, os quais se encontram sem a mínima estrutura física necessária, tornando-se inadequados e até mesmo insalubres, principalmente considerando o público que atendemos diariamente.

Além disso, o ambiente da atual sede encontra-se constantemente com mau cheiro, o que compromete não apenas a salubridade, mas também o bem-estar dos servidores e do público atendido. Tal situação agrava ainda mais a inadequação do espaço para o funcionamento regular desta Secretaria.

A estrutura física onde está localizada a Secretaria da Cidadania e da Pessoa com Deficiência também não possui acessibilidade, o que inviabiliza o atendimento adequado à população com deficiência que frequenta nossa sede.

As barreiras físicas presentes no local, tais como: portas estreitas, banheiros sem acesso e adaptações adequadas, ausência de piso tátil e de piso nivelado na entrada, estacionamento com piso de brita, inúmeros batentes ao longo do prédio e a inexistência de acessibilidade nas salas — que não comportam o acesso de pessoas usuárias de cadeiras de rodas —, entre outros problemas estruturais, impedem que as pessoas com deficiência possam utilizar os espaços de maneira digna e inclusiva, conforme preconiza a legislação nacional de acessibilidade.

Considerando ainda que a Secretaria tem como missão institucional promover políticas públicas voltadas à garantia de direitos das pessoas com deficiência e das pessoas idosas, torna-se incompatível a manutenção de nossas atividades em um local que, lamentavelmente, nega justamente o direito mais básico dessa população: o de acesso pleno, digno e autônomo aos espaços públicos.

Não há possibilidade de circulação segura de pessoas com mobilidade reduzida. Tal situação compromete não apenas o atendimento ao público, mas também inviabiliza a participação de servidores e colaboradores com deficiência, ferindo os princípios da igualdade, inclusão e cidadania que regem a atuação desta Secretaria.

Reforçamos que é nosso dever, enquanto órgão público voltado à defesa de direitos, atuar como exemplo prático de inclusão e acessibilidade, demonstrando à sociedade o compromisso real com a causa da pessoa com deficiência. A permanência no atual prédio impossibilita essa demonstração e compromete a credibilidade das políticas que promovemos.

Ademais, para o pleno funcionamento desta Pasta, é imprescindível a disponibilização de um espaço físico que atenda às necessidades estruturais e operacionais da Secretaria, contando, no mínimo, com 17 salas destinadas aos diversos setores e equipes técnicas, além de uma sala de reunião adequada para atividades institucionais, atendimento ao público e articulações intersetoriais. Tal estrutura é fundamental para garantir a eficiência dos trabalhos e a prestação do serviço público.

Ressaltamos que, atualmente, a Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência (SECDEF) conta com três espaços físicos: **a sede administrativa**, localizada na Rua Cincinato Pinto, nº 348, térreo, Centro – Maceió/AL; o **Centro de Referência em Atenção à Criança e ao Adolescente (CRAD)**, situado na Rua Desembargador Barreto Cardoso, nº 433, Gruta de Lourdes; e a **Escola de Conselhos do Estado de Alagoas**, localizada na Avenida Professor Santos Ferraz, nº 321, Poço.

Com a mudança para o novo prédio unificado, a Administração promoverá uma readequação organizacional que resultará em economia de recursos públicos e maior eficiência administrativa: os servidores lotados na Escola de Conselhos passarão a exercer suas atividades na nova sede, juntamente com os demais setores da Secretaria, enquanto os servidores atualmente lotados no CRAD serão realocados para a estrutura física da Escola de Conselhos.

Com isso, será possível desocupar o imóvel atualmente alugado para o funcionamento do CRAD, eliminando os custos com esse aluguel, o que representa uma medida de racionalização e otimização dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da economia e da eficiência. Dessa forma, solicitamos a imediata análise e autorização para a alocação do novo espaço, que atenda às condições legais e técnicas de acessibilidade e proporcione um ambiente digno tanto para os servidores quanto para os cidadãos que atendemos diariamente.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria da Cidadania e da Pessoa com Deficiência	Tereza Nelma da Silva Porto Viana Soares

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.0 Requisitos Indispensáveis

4. 1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, estar em boas condições de uso para ocupação e apresentar, no mínimo, as especificações que se segue:

4.1.1. Imóvel localizado preferencialmente na região do bairro do Farol, com boa localização, infraestrutura, segurança, fácil acesso, acessibilidade e área de estacionamento gratuita;

4.1.2. Terreno com área mínima construída de 870 m²;

4.1.3. Entradas: devem contar com rampas de acesso ao imóvel;

4.1.4. Recepção;

4. 1.5. Deverá possuir em sua estrutura no mínimo 17 (dezessete) salas;

4.1.6. Área para descanso

4.1.7. Deverá possuir em sua estrutura no mínimo 06(seis) banheiros, dividido entre masculino e feminino para atender a quantidade de servidores e visitantes;

4.1.8. Ter instalações sanitárias separadas por sexo, sem comunicação direta com os locais destinados às refeições (NR 24), e com adaptação como desníveis no piso devem ser removidos, assim como a instalação de barras de apoio é indispensável, para pessoas com deficiência - PCD, capaz de atender os servidores e visitantes;

5. Levantamento de Mercado

1. Reforma do imóvel atual - Não seria viável, uma vez que não nos pertence, como também o andar ao qual estamos não comportar todos os servidores.

2. Mudança para outro imóvel público: Sob este aspecto, foi feita consulta à Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio (SEPLAG), a fim de verificar a disponibilidade de imóvel para instalação da Secretária, tendo está nos informado da indisponibilidade para atender nossa solicitação, conforme documento acostado aos autos.

3. Locação de imóvel com espaço físico para acomodação adequada de toda estrutura desta Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência (SECDEF), com acessibilidade para servidores e cidadãos ao qual este Órgão presta serviços.

6. Descrição da solução como um todo

1. Objetivo da Solução

Diante do levantamento acima, e analisando todos os pontos positivos e negativos - esta Secretaria entende como a solução mais viável e que possa atender de forma satisfatória o item 03 – Locação de imóvel com espaço físico para acomodação adequada de toda estrutura desta Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência (SECDEF), com acessibilidade para servidores e cidadãos ao qual este Órgão presta serviços.

Na modalidade – de contratação de direta por Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...] V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. (grifo nosso).

2. Acessibilidade

Considerando ainda que a Secretaria tem como missão institucional promover políticas públicas voltadas à garantia de direitos das pessoas com deficiência e das pessoas idosas, torna-se incompatível a manutenção de nossas atividades em um local que, lamentavelmente, nega justamente o direito mais básico dessa população: o de acesso pleno, digno e autônomo aos espaços públicos.

3. Prazo e Logística de Entrega

A entrega deverá ocorrer de imediato após a formalização do contrato. A contratada deverá garantir a entrega pontual e com qualidade assegurada para o imóvel especificado, em conformidade com as características apresentadas no DFD.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.0 Quantidade do OBJETO a ser contratada:

Item	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade Estimada
1	2. 1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, estar em boas condições de uso para ocupação e apresentar, no mínimo, as especificações que se segue: 2.1.1. Imóvel localizado preferencialmente na região do bairro do Farol, com boa localização, infraestrutura, segurança, fácil acesso, acessibilidade e área de estacionamento gratuita; 2.1.2. Terreno com área mínima construída de 870 m²; 2.1.3. Entradas: devem contar com rampas de acesso ao imóvel; 2.1.4. Recepção; 2. 1.5. Deverá possuir em sua estrutura no mínimo 17 (dezesete) salas; 2.1.6. Área para descanso 2.1.7. Deverá possuir em sua estrutura no mínimo 06 (seis) banheiros, dividido entre masculino e feminino para atender a quantidade de servidores e visitantes; 2.1.8. Ter instalações sanitárias separadas por sexo, sem comunicação direta com os locais destinados às refeições (NR 24), e com adaptação como desníveis no piso devem ser removidos, assim como a instalação de barras de apoio é indispensável, para pessoas com deficiência - PCD, capaz de atender os servidores e visitantes;	Unidade	1

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 20.000,00

Com base em informações atuais de mercado, estima-se um valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), totalizando R\$ 240.000,00 anual, R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

De acordo com o objeto da contratação, e após a avaliação da sua divisibilidade, com base na necessidade administrativa e no mercado fornecedor, procedeu-se que não há viabilidade técnica

em razão da natureza do objeto, tendo em vista que se trata de uma locação de apenas uma unidade/imóvel.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram encontradas contratações correlatas ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está alinhada com o Plano Anual de Contratação 2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação, pretende a Administração alcançar os seguintes resultados: Com a mudança para o novo prédio unificado, a Administração promoverá uma readequação organizacional que resultará em economia de recursos públicos e maior eficiência administrativa: os servidores lotados na Escola de Conselhos passarão a exercer suas atividades na nova sede, juntamente com os demais setores da Secretaria, enquanto os servidores atualmente lotados no CRAD serão realocados para a estrutura física da Escola de Conselhos. Com isso, será possível desocupar o imóvel atualmente alugado para o funcionamento do CRAD, eliminando os custos com esse aluguel, o que representa uma medida de racionalização e otimização dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da economia e da eficiência. E principalmente um imóvel adaptado para servidores e cidadãos com mobilidade reduzida – PCDs.

13. Providências a serem Adotadas

Providências a serem adotadas

Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo. Fiscalização a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): Sandoval Souto MATRÍCULA: , ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação de um novo imóvel pela Administração Pública, ainda que para fins legítimos como acessibilidade, também deve considerar possíveis **riscos ambientais**, conforme preconiza a **Lei nº 14.133/2021**, especialmente nos artigos que tratam da **gestão de riscos** e da **sustentabilidade**.

1. Localização em área de risco ambiental

- **Imóveis situados em áreas sujeitas a enchentes, deslizamentos, erosão ou contaminação do solo** podem colocar em risco a integridade física de servidores e usuários, além de comprometer a continuidade dos serviços públicos.
- Avaliações prévias junto à **Defesa Civil**, **órgãos ambientais locais** ou mapas de risco são recomendadas.

2. Ausência de critérios de sustentabilidade

- A Lei 14.133/21 (art. 11, inciso IV e art. 25, inciso III) exige que as contratações públicas **observem critérios de sustentabilidade ambiental**.
- O imóvel pode ser energeticamente ineficiente, consumir água de forma excessiva ou não ter gestão adequada de resíduos, ferindo esse princípio.

3. Descarte inadequado de resíduos da adaptação ou reforma

- Caso o imóvel necessite de adaptações, pode haver **geração de resíduos sólidos de construção** ou materiais contaminantes (ex.: amianto, tintas, solventes) que exigem descarte ambientalmente correto.
- A omissão pode gerar **multa ambiental** e problemas com órgãos de fiscalização.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

16. 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](#).

TEREZA NELMA DA SILVA
PORTO VIANA
SOARES:13626167453

Assinado de forma digital por TEREZA
NELMA DA SILVA PORTO VIANA
SOARES:13626167453
Dados: 2025.05.14 14:48:08 -03'00'

TEREZA NELMA DA SILVA PORTO VIANA SOARES

Responsável pela contratação direta

DIOGO SILVA DOS SANTOS

Agente de contratação

Documento assinado digitalmente



DIOGO SILVA DOS SANTOS

Data: 14/05/2025 12:13:48-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

SANDOVAL SILVA SOUTO NETO

Membro da comissão de contratação

Documento assinado digitalmente



SANDOVAL SILVA SOUTO NETO

Data: 14/05/2025 12:26:26-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA – CONTRATAÇÃO DIRETA
SERVIÇOS

LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

Processo Administrativo nº E:24038.00000000868/2025

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 Contratação de serviço de locação de imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência – SECDEF, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	CATSER	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade	Valor unitário (R\$)
01	4316	Locação de imóvel urbano para instalação da sede da SECDEF, com salas amplas, acessível, localizada em Maceió/AL, conforme especificações do Termo de Referência.	mensal	60	20.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco) anos, contado da sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, prorrogável por até 10 (dez) anos, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.2.1. O serviço é enquadrado como contínuo, tendo em vista que sua execução é ininterrupta e essencial à manutenção das atividades administrativas, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando a economia de escala, a redução de custos operacionais com sucessivas contratações e a maior eficiência na gestão contratual.

1.2.2. A contratação refere-se à cessão onerosa de uso de imóvel urbano, classificada como serviço continuado essencial ao funcionamento da Pasta, sem envolver a alocação permanente de empregados da contratada, tampouco a execução direta de atividades



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

operacionais ou técnicas. Trata-se, portanto, de serviço continuado sem mão de obra com dedicação exclusiva, nos termos da IN nº 05/2017 da SEGES/MP e da Lei nº 14.133/2021.

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

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual (2025), conforme consta das informações básicas deste termo de referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

4.1.1. Sustentabilidade:

4.1.1.1 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:

4.1.1.1.1 Disponibilização de imóvel urbano edificado, situado no município de Maceió/AL, com condições estruturais que permitam o uso imediato e contínuo pela Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência – SECDEF. O imóvel deverá possuir, no mínimo, 10 salas ou ambiente com divisórias adaptáveis, sanitários, salas para reuniões e espaço para atendimento ao público, respeitados os critérios de acessibilidade universal e salubridade;

4.1.1.1.2 A contratação refere-se à cessão onerosa de uso de imóvel urbano, classificada como serviço continuado essencial ao funcionamento da Pasta, sem envolver a alocação permanente de empregados da contratada, tampouco a execução direta de atividades operacionais ou técnicas. Trata-se, portanto, de serviço continuado sem mão de obra com dedicação exclusiva, nos termos da IN nº 05/2017 da SEGES/MP e da Lei nº 14.133/2021;

4.1.1.1.3 Não se aplica à presente contratação a necessidade de transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia ou técnicas específicas, visto que o objeto não envolve serviços operacionais ou execução técnica especializada;

4.1.1.1.4 A solução adotada foi precedida de levantamento de mercado e análise de alternativas (aquisição, reforma, locação, chamamento público), tendo sido considerada como mais vantajosa a locação direta de imóvel novo, por reunir viabilidade econômica,



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

possibilidade de adaptação acessível e atendimento imediato à demanda. A solução está vinculada ao código CATSER 4316 (Locação de imóvel urbano), com unidade de medida "mês";

4.1.1.1.5 Não se aplicam categorias profissionais vinculadas à execução do objeto, visto que não haverá prestação de serviços com mão de obra direta. O contrato limita-se à cessão do imóvel, sem necessidade de atuação técnica ou funcional contínua;

4.1.1.1.6 Não há previsão de deslocamentos ou hospedagens de pessoal vinculado à contratada, dado que não há mão de obra alocada nem prestação de serviços fora da localidade contratada;

4.1.1.1.7 Não se exige estrutura técnica, operacional ou logística adicional por parte da contratada, bastando que o imóvel esteja em condições de uso e atenda aos critérios contratuais;

4.1.1.1.8 A proponente deverá declarar ter pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza do objeto e do local de execução, assumindo total responsabilidade por esse fato e comprometendo-se a não utilizar tal argumento para pleitear alterações ou compensações técnicas ou financeiras ao longo da vigência contratual.

4.1.2. Subcontratação:

4.1.2.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.1.3. Garantia da contratação:

4.1.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

4.1.4. Vistoria:

4.1.4.1. Considerando que o objeto da presente contratação é a locação de imóvel urbano, a Administração deverá realizar vistoria técnica prévia no imóvel proposto pela interessada, como condição indispensável para a celebração do contrato, a fim de verificar sua adequação às necessidades institucionais da Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência – SECDEF, conforme especificado neste Termo de Referência;

4.1.4.1.1. A vistoria será realizada por equipe técnica designada pela Administração, composta por servidores da SECDEF e, se necessário, por profissional da área de engenharia ou arquitetura, devendo ser registrado laudo de vistoria com descrição da infraestrutura, acessibilidade, estado de conservação, localização, condições de segurança e habitabilidade;

4.1.4.1.2. O imóvel deverá estar disponível para visita técnica e inspeção documental em horário comercial, mediante prévio agendamento com a unidade requisitante, que poderá estabelecer cronograma e roteiro para realização das vistorias;



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

4.1.4.1.2.1. A aprovação do imóvel ofertado dependerá da emissão de parecer técnico circunstanciado, que será juntado aos autos do processo, sendo este documento condição para formalização da contratação direta por inexigibilidade;

4.1.4.1.2.2. A Administração poderá solicitar complementação de documentos, imagens, plantas baixas ou laudos que se mostrem necessários à aferição da compatibilidade entre o imóvel ofertado e os requisitos funcionais da SECDEF;

4.1.4.1.3. A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo o contratado assumir os ônus dos serviços decorrentes.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Condições de execução:

5.1.1. O prazo de execução dos serviços será de 60 (sessenta) meses, contado a partir da data de publicação do extrato contratual no Diário Oficial do Estado, sendo o imóvel considerado formalmente entregue mediante lavratura de termo de recebimento provisório, após vistoria técnica e atesto pela Administração, na forma que se segue:

5.1.1.1 O imóvel deverá ser mantido pela locadora em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, devendo a Administração comunicar imediatamente quaisquer falhas estruturais ou situações que impeçam o uso pleno do bem, sob pena de aplicação das penalidades contratuais cabíveis;

5.1.1.2 A execução ocorrerá exclusivamente no imóvel locado, localizado no município de Maceió/AL, em endereço a ser especificado no contrato, com funcionamento nos horários administrativos regulares da Secretaria;

5.1.1.3 Não se aplicam metodologias, tecnologias específicas ou etapas técnicas, dada a natureza do objeto (locação), sendo a execução limitada à entrega do imóvel e à sua manutenção estrutural conforme previsto contratualmente;

5.1.1.4 À locadora compete zelar pela regularidade documental do imóvel, garantir que o bem não esteja vinculado a ações judiciais impeditivas da posse pela Administração, bem como atender prontamente às solicitações oficiais da contratante em caso de vistoria, notificação ou cumprimento de obrigações legais relacionadas ao bem;

5.1.1.5 Não há volumes de serviços a serem quantificados, nem previsão de fornecimento de materiais pela contratada. A execução limita-se à cessão do imóvel com as características e condições estabelecidas neste Termo de Referência;

5.1.1.6 Não há previsão de fornecimento de insumos, materiais ou serviços técnicos adicionais por parte da contratada;

5.1.1.7 Não se aplica a formação de consórcios, dada a natureza da contratação direta com pessoa física ou jurídica proprietária do imóvel;

5.2. A execução contratual observará as rotinas abaixo:



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

5.2.1.1 A rotina da execução corresponde à utilização contínua do espaço físico pela Administração, não estando prevista prestação de serviços ou execução de tarefas periódicas por parte da locadora, ressalvadas eventuais manutenções emergenciais ou legais previstas em cláusula contratual;

5.2.1.2 Não se aplicam metodologias, tecnologias específicas ou etapas técnicas, dada a natureza do objeto (locação), sendo a execução limitada à entrega do imóvel e à sua manutenção estrutural conforme previsto contratualmente.

5.2.1.3 Não há volumes de serviços a serem quantificados, nem previsão de fornecimento de materiais pela contratada. A execução limita-se à cessão do imóvel com as características e condições estabelecidas neste Termo de Referência

5.3. Materiais a serem disponibilizados:

5.3.1. Não há previsão de fornecimento de insumos, materiais ou serviços técnicos adicionais por parte da contratada.

5.4. Informações relevantes para o dimensionamento da proposta:

5.4.1. A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.4.1.1 Locação de imóvel urbano devidamente regularizado, localizado na cidade de Maceió/AL, destinado ao atendimento das necessidades institucionais da Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência – SECDEF;

5.4.1.2 O imóvel deverá dispor de área útil mínima e infraestrutura física compatível com as atividades da Pasta, incluindo múltiplas salas para funcionamento de setores administrativos, salas de reunião e de atendimento ao público, banheiros adaptados ou passíveis de adaptação para pessoas com deficiência, estrutura elétrica e hidráulica em pleno funcionamento, acessibilidade arquitetônica conforme a legislação vigente ou com possibilidade de adequação, sistema de segurança física (como portões e iluminação externa), bem como condições adequadas de ventilação, iluminação natural e limpeza;

5.4.1.3 O imóvel deverá possuir, no mínimo, 10 salas ou ambiente com divisórias adaptáveis, sanitários, salas para reuniões e espaço para atendimento ao público, respeitados os critérios de acessibilidade universal e salubridade

5.4.1.4 A disponibilização do imóvel em condições de uso imediato, com entrega das chaves, após assinatura do contrato, observadas as exigências legais quanto à documentação obrigatória (habite-se, AVCB, certidões negativas e laudos técnicos), garantindo à Administração o uso exclusivo do espaço durante a vigência contratual;

5.5. Especificação da garantia do serviço:

5.5.1. O prazo de garantia contratual dos serviços, complementar à garantia legal, será de, no mínimo 60 (sessenta) meses, contado a partir do primeiro dia útil subsequente à publicação do contrato no Diário Oficial do Estado de Alagoas.

5.6. Procedimentos de transição e finalização do contrato:



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

5.6.1. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

6. MODELO DE GESTÃO 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, de 2021, 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 Contratante 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 Contratante poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o Contratante 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.

6.5.1. A execução contratual da locação do imóvel será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) formalmente designado(s) pela Secretaria de Estado da Cidadania e da Pessoa com Deficiência – SECDEF, conforme previsto nos arts. 117 e 118 da Lei Federal nº 14.133/2021. 10.1.1. Participarão da gestão contratual o Fiscal Técnico do Contrato, responsável por verificar o cumprimento das condições do imóvel (estrutura, acessibilidade, funcionalidade e segurança) e Fiscal Administrativo do Contrato, responsável por acompanhar o cumprimento das obrigações legais e contratuais, emissão de relatórios e controle de prazos;

6.5.2. Os mecanismos de comunicação com o locador (pessoa física ou jurídica) se darão preferencialmente por meio de comunicação oficial por e-mail institucional da SECDEF, chamadas telefônicas e reuniões presenciais, se necessário, notificações administrativas formais, quando exigido por lei;

6.5.3. O pagamento mensal do aluguel será condicionado à emissão de recibo ou RPA (Recibo de Pagamento a Autônomo), conforme a natureza da pessoa física ou jurídica e atesto mensal da fiscalização, confirmando o cumprimento das condições contratuais e a disponibilidade do imóvel para uso.

6.5.4. O controle da prestação contratual será feito por meio de vistorias eventuais ou periódicas no imóvel, Verificação documental quanto à manutenção das certidões obrigatórias e Registro de ocorrências em ficha contratual própria.



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

6.5.5. O recebimento provisório será formalizado com a entrega do imóvel e lavratura do termo de recebimento provisório, precedido de vistoria e aprovação da fiscalização técnica.

6.5.6. O recebimento definitivo se dará após 30 (trinta) dias da entrega do imóvel à Administração, caso não haja registro de vícios ou pendências contratuais no período, conforme art. 140, §1º da Lei nº 14.133/2021.

6.5.7. O cumprimento das obrigações contratuais será verificado mensalmente, incluindo a, manutenção do imóvel em condições de uso, a validade das certidões obrigatórias exigidas na contratação e respeito à destinação de uso pactuada no contrato.

6.5.8. Para os aceites provisório e definitivo, será utilizada lista de verificação (checklist) contendo os seguintes itens: acesso ao imóvel, estado geral, funcionamento de instalações elétricas e hidráulicas, acessibilidade, segurança, regularidade documental e limpeza.

6.5.9. Caso se verifique descumprimento contratual, poderá ser aplicada glosa proporcional do pagamento mensal, além das sanções previstas contratualmente e na legislação, inclusive rescisão unilateral nos termos do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, após contraditório e ampla defesa.

6.5.10. Por não se tratar de prestação de serviço com produtividade mensurável por unidade física, não se aplica a definição de produtividade de referência

6.6. Preposto:

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

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

6.7. Fiscalização:

6.7.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.8. Fiscalização Técnica:

6.8.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.8.2. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.8.3. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

6.8.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

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

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

6.9. Fiscalização Administrativa:

6.9.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.9.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.9.3. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

6.9.3.1. A fiscalização abrangerá:

6.9.3.1.1. A verificação da disponibilidade contínua do imóvel para o uso da Administração;

6.9.3.1.2. A conservação estrutural do imóvel, conforme as condições estabelecidas no Termo de Referência;

6.9.3.1.3. O cumprimento das obrigações documentais da Contratada (renovação de certidões obrigatórias, quando aplicável);

6.9.3.1.4. A observância da destinação de uso pactuada (instalação da sede administrativa da SECDEF).

6.9.3.2. A fiscalização registrará formalmente todas as ocorrências relevantes, adotando as providências necessárias à correção de eventuais falhas ou descumprimentos, conforme previsto contratualmente.

6.9.3.3. A ocorrência de inadimplemento contratual, tais como: inviabilização do uso do imóvel, falta de manutenção mínima exigida, descumprimento de cláusulas legais ou contratuais, ensejará a aplicação de sanções administrativas, inclusive rescisão contratual, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 (arts. 137 a 139), assegurado o contraditório e a ampla defesa.

6.9.3.4. A atuação dos fiscais da SECDEF não exclui nem reduz a responsabilidade integral da pessoa locadora, inclusive perante terceiros, sendo vedada qualquer



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

interpretação de corresponsabilidade da Administração por vícios ocultos, defeitos estruturais ou condições que comprometam o uso do imóvel.

6.10. Gestor do Contrato:

6.10.1. O gestor do contrato 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 adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.10.2. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.10.3. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, 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.

6.10.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.10.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.10.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

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

7 CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Avaliação da execução:

7.1.1. A avaliação da execução do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado – IMR, para aferição da qualidade da prestação dos serviços/o disposto neste item.

7.1.1.1. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o Contratado:



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

- 7.1.1.1.1. não produziu os resultados acordados;
- 7.1.1.1.2. deixou de executar, ou não executou com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou
- 7.1.1.1.3. deixou de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.
- 7.1.2. A utilização do IMR não impede a aplicação concomitante de outros mecanismos para a avaliação da prestação dos serviços.
- 7.2. Recebimento do objeto:
- 7.2.1. Considerando que se trata de contratação de locação de imóvel, o objeto será considerado entregue e o contrato iniciado a partir da data do efetivo recebimento das chaves pela Administração – que deverá ocorrer no primeiro mês de vigência contratual-, a ser formalizado mediante lavratura de Termo de Recebimento, acompanhado de vistoria técnica realizada pela fiscalização designada.
- 7.2.1.1. Não se aplica ao presente contrato o recebimento provisório e definitivo previsto no art. 140 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a natureza continuada e não parcelada do objeto (locação de imóvel), devendo o acompanhamento da execução contratual ser realizado de forma contínua, pela fiscalização designada, nos termos do art. 117 do mesmo diploma legal.
- 7.2.1.2. Eventuais inconformidades ou irregularidades identificadas na vistoria inicial ou no decorrer da vigência do contrato deverão ser formalmente comunicadas à Contratada para adoção das medidas corretivas cabíveis, observando-se as disposições legais e contratuais pertinentes.
- 7.3. Liquidação:
- 7.3.1. Recebida a Nota Fiscal/Fatura, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.
- 7.3.2. O prazo de que trata o subitem anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 7.3.3. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal/Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
- 7.3.3.1. o prazo de validade;
- 7.3.3.2. a data da emissão;
- 7.3.3.3. os dados do contrato e do órgão ou entidade contratante;
- 7.3.3.4. o período respectivo de execução do contrato;
- 7.3.3.5. o valor a pagar; e
- 7.3.3.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

7.3.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, 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.

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

7.3.6. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no procedimento de contratação, bem como ao SICAF, ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP para identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.3.7. Constatando-se 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.

7.3.8. 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.

7.3.9. Persistindo a irregularidade, o Contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Contratado o contraditório e a ampla defesa.

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

7.4. Prazo de pagamento:

7.4.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

7.4.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao Contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) ou outro índice legalmente admitido e pactuado entre as partes, que reflita a inflação do período.

7.5. Forma de pagamento:



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

7.5.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo Contratado.

7.5.1.1. O Contratado assumirá os custos decorrentes da transferência de valores caso indique conta bancária que não seja da Caixa Econômica Federal – CEF.

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

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

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

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

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

8.2. Regime de Execução:

8.2.1. O regime de execução do contrato será a empreitada por preço global, uma vez que o contrato de locação será firmado por valor mensal fixo, acordado por todo o período de vigência, caracterizando obrigação com preço certo e determinado.

8.3. Exigências de Habilitação:

8.3.1. Prova de propriedade do imóvel, ou instrumento que comprove a posse com poderes de disposição (ex.: contrato de cessão ou procuração com poderes específicos), devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.3.2. Certidão atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo descrição, matrícula e ônus reais, se houver.

8.3.3. Certidão negativa de débitos, emitidas pelo município de Maceió/AL.

8.3.4. Certidão negativa de débitos federais e municipais do proprietário, pessoa física ou jurídica, abrangendo: Receita Federal do Brasil / Procuradoria da Fazenda Nacional (Dívida Ativa); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), no caso de pessoa jurídica.

8.3.5. Alvará de funcionamento e habite-se, expedidos pelo órgão municipal competente.



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

- 8.3.6. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), atestando que o imóvel está em condições adequadas de segurança.
- 8.3.7. Declaração de que o imóvel está disponível para visita técnica e vistoria da Administração, conforme regras previstas neste Termo de Referência.
- 8.3.8. Fica dispensada a exigência de atestados de capacidade técnica, comprovação de patrimônio líquido ou classificação em CBO, por serem incompatíveis com a natureza do objeto (locação de imóvel) e com os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e jurisprudência do TCU (Súmula nº 177).
- 8.3.9. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta ao SICAF, CEIS e CNEP.
- 8.3.10. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa interessada e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.
- 8.3.11. Caso conste na Consulta de Situação do interessado a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.
- 8.3.12. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.
- 8.3.13. O interessado será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.
- 8.3.14. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.
- 8.3.15. É dever do interessado manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.
- 8.3.16. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.
- 8.3.17. Se o interessado for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
- 8.3.18. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

8.3.19. Para fins de contratação, deverá o interessado comprovar os requisitos de habilitação a seguir.

8.4. Habilitação Jurídica:

8.4.1. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

8.4.2. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio correspondente;

8.4.3. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.4.4. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;

8.4.5. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

8.4.6. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

8.4.7. Agricultor familiar: Declaração de Aptidão ao Pronaf – DAP ou DAP-P válida, ou, ainda, outros documentos definidos pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário;

8.4.8. Produtor Rural: matrícula no Cadastro Específico do INSS – CEI, que comprove a qualificação como produtor rural pessoa física, nos termos da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13 de novembro de 2009;

8.4.9. Ato de autorização para o exercício da atividade de corretor de imóvel, expedido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, nos termos do art. 2º e subsequentes da LEI nº 6.530, de 12 de maio de 1978;

8.4.10. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

8.5. Habilitações fiscal, social e trabalhista:

8.5.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

8.5.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

8.5.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.5.4. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

8.5.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.5.6. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes municipal ou distrital, se houver, relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.5.7. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata;

8.5.8. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos municipais ou distritais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou por meio de outro documento equivalente, na forma da respectiva legislação de regência.

8.5.9. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

8.6. Qualificação econômico-financeira:

8.6.1. Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de sociedade simples;

8.6.2. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

8.6.3. Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando:

8.6.3.1. índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

8.6.3.2. As empresas criadas no exercício financeiro da dispensa deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura;



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

8.6.3.3. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos;

8.6.3.4. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

8.6.3.5. O atendimento dos índices econômicos previstos neste item deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo interessado.

8.7. Qualificação Técnica:

8.7.1. Declaração de que o interessado tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação;

8.7.2. A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

9 ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O preço estimado total da contratação total é de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), conforme tabela acima.

9.2. Em caso de Registro de Preços, os preços registrados poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços registrados, nas seguintes situações (art. 25 do Decreto nº 11.462/2023):

9.2.1. Em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea “d” do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;

9.2.2. Em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;

9.2.3. O valor contratual da locação será fixo e irrevogável durante os primeiros 12 (doze) meses de vigência do contrato, contados a partir da data da assinatura contratual;

9.2.4. Após o interregno de 12 (doze) meses, e mediante solicitação formal da contratada, poderá ser concedido reajuste anual do valor do aluguel, com base no índice de atualização monetária previsto contratualmente, sendo aplicado de forma automática à parcela vencível subsequente à data de aniversário do contrato;

9.2.5. Para fins de reajuste, será adotado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) ou outro índice legalmente admitido e pactuado entre as partes, que reflita a inflação do período;

9.2.6. Em caso de reajuste sobre os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

9.2.7. Em caso de repactuação, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação;

9.2.8. Na hipótese de extinção, indisponibilidade ou vedação legal ao uso do índice pactuado, será adotado índice oficial substitutivo indicado pelo Governo Federal ou, na ausência deste, um novo índice acordado pelas partes, mediante termo aditivo;

9.2.9. O reajuste poderá ser formalizado por meio de apostilamento contratual, nos termos do § 1º do art. 134 da Lei nº 14.133/2021, com memória de cálculo apresentada pela contratada;

9.2.10. O reajuste observará sempre o intervalo mínimo de 12 (doze) meses entre a data de vigência de um reajuste e a solicitação do seguinte, salvo disposição superveniente de caráter legal que imponha alteração diversa.

10 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

10.1.1. Gestão/Unidade: 24038 - SECDEF;

10.1.2. Fonte de Recurso: 500 – Recursos Não Vinculados de Impostos;

10.1.3. Programa de Trabalho: 14.122.0004-2001 - Manutenção das Atividades do Órgão;

10.1.4. Elemento de Despesa: 339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica;

10.1.5. Plano Interno: 1095 - Outras Despesas de Custeio.

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Atesto, sob a minha responsabilidade, que o conteúdo do Termo de Referência se limita ao mínimo imprescindível à satisfação do interesse público, presente na generalidade dos produtos e modelos existentes no mercado, não consignando marca ou característica, especificação ou exigência exclusiva, excessiva, impertinente, irrelevante ou desnecessária que possa direcionar o certame ou limitar ou frustrar a competição ou a realização do objeto contratual.

Maceió (AL), em 08 de Julho de 2025.

**TEREZA NELMA DA
SILVA PORTO VIANA
SOARES:13626167453**

Assinado de forma digital por
TEREZA NELMA DA SILVA PORTO
VIANA SOARES:13626167453
Dados: 2025.07.08 16:53:19 -03'00'

Tereza Nelma da Silva Porto Viana Soares
Responsável Direto pela Contratação



ESTADO DE ALAGOAS
ESTADO DE ALAGOAS SECRETARIA DE ESTADO DA CIDADANIA E DA
PESSOA COM DEFICIÊNCIA

SANDOVAL SILVA
SOUTO
NETO:06005388428

Assinado de forma digital por
SANDOVAL SILVA SOUTO
NETO:06005388428
Dados: 2025.07.08 16:48:09 -03'00'

Sandoval Silva Souto Neto
Gestor do Contrato



Documento assinado digitalmente
DIOGO SILVA DOS SANTOS
Data: 08/07/2025 16:51:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Diogo Silva dos Santos
Agente de Contratação