



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO

AV. GETULIO VARGAS, 232, PALÁCIO DAS SECRETARIAS, 4º ANDAR - Bairro CENTRO, Rio Branco/AC, CEP 69900-060
- www.ac.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 187/2024/SEPLAN

Processo nº 0088.016743.00036/2024-66

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel para abrigar a Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos - DIRCAM de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. Apesar da SEPLAN estar, atualmente, funcionando em prédio próprio do Governo do Estado do Acre, neste imóvel as ações encontram-se limitadas, por não haver espaço compatível para atender às demandas de desenvolvimento das atividades da Administração Pública atribuídas a essa Secretaria e alocação dos servidores que compõem o quadro.

2.1.2. Diante, dessa realidade, especialmente considerando os desafios enfrentados pela Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos - DIRCAM, a locação de um Imóvel justifica-se, para servir o atendimento das operações de crédito e contratos com organismos internacionais e agência governamentais, convênios e contratos de repasse relacionados à política de desenvolvimento socioeconômico, cujas características e com os possíveis adequações, atenderá a demanda.

2.1.3. Essa medida permitirá à SEPLAN dedicar-se de forma efetiva na execução de suas atividades, fortalecendo suas capacidades e contribuindo para a excelência na execução de suas atribuições, em conformidade com a legislação aplicável. Uma vez que proporcionará maior comodidade de espaço físico.

2.1.4. Atualmente a Secretaria de Estado de Planejamento - SEPLAN, está sediada no Palácio das Secretarias, prédio onde também estão alocadas a Secretaria de Estado de Administração – SEAD e Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública – SEJUSP. De forma que, apenas parte da estrutura predial pode ser utilizada para atender as atividades laborais da SEPLAN, e nem tão adequadamente, como se passa a enfatizar agora:

2.1.5. Ocorre que, grande parte do espaço destinado presentemente a SEPLAN, encontra-se ocupado pela Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos – Dircam, sendo a estrutura física atual insuficiente para acomodar as demais Diretorias e setores que compõem Organograma da Secretaria de Planejamento, sendo assim a locação de um imóvel para realocar as atividades da DIRCAM, disponibilizaria maior espaço físico para distribuição dos setores que compõe as outras Diretorias.

2.1.6. Sopesando que o Estado do Acre carece de imóveis próprios e não titularizada propriedade de nenhum imóvel, com características análogas as necessidades atuais dessa Secretaria de Estado, na cidade de Rio Branco, conforme consultado através do processo Sei 0088.016743.00043/2024-68 e informado pelo Despacho nº 160/2024/SEAD -DIGBI (0010507259). Aliado a isso, temos que a essencialidade dos serviços prestados no prédio encarece, sem laivo de dúvidas, a locação pretendida pela Administração, porquanto haverá de assegurar o continuísmo dos serviços, bem como, irretorquivelmente, garantirá a otimização da gestão desta secretaria.

2.2. DA JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

2.2.1. A estratégia de contratação dar-se-á por INEXIGIBILIDADE de licitação, com fundamento

no inciso V, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021:

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.

3. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

3.1. A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em R\$ 44.517,59 (quarenta e quatro mil, quinhentos e dezessete reais e cinquenta e nove centavos), conforme valores apurados em Laudo de Avaliação de Valor de Mercado (0010971880) e Avaliação dos Equipamentos (0011409029), elaborados pelo Eng. Civil Gerffyrson Jhon de Souza Soares.

4. DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria de Estado de Planejamento;

4.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Fonte de Recurso: 2.500.0100 (Superávit do Rendimento - OGU2021)

Programa de Trabalho: 21940000 (Manutenção das Atividades Administrativas)

Elemento de Despesa: 3 3 90 39 00 00

5. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1. Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado destes procedimentos juntado ao respectivo processo.

6. DO PRAZO DE VIGÊNCIA, EXECUÇÃO, PRORROGAÇÃO E REAJUSTE DO CONTRATO.

6.1. A vigência do contrato de locação será de 30 (trinta) meses, a contar da assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, desde que as condições, a necessidade e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes nos termos do art. 107 da Lei 14.133.

6.2. A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

6.3. A execução deste coincide com o prazo de sua vigência.

6.4. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

6.5. O valor do contrato será reajustado anualmente a partir de 1 (um) ano de vigência contratual, contados a partir da assinatura do mesmo, por meio de aplicação do IGP-M Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice de variação anual.

7. DA OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Cumprir todas as exigências constantes no Termo de Referência.

7.2. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento do fiscal do CONTRATANTE.

7.3. Cumprir as exigências das autoridades públicas.

7.4. Pagar impostos, taxas e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

7.5. Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo LOCATÁRIO referente ao aluguel do imóvel.

7.6. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

7.7. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

7.8. Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o LOCATÁRIO pretende realizar.

- 7.9. Manter o imóvel segurado contra incêndio.
- 7.10. Incorrer nas despesas relacionadas com:
- 7.10.1. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- 7.10.2. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação

8. DA OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 8.1. Atestar mensalmente através do fiscal do contrato que o referido imóvel funciona como sede da Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos - DIRCAM.
- 8.2. Efetuar os pagamentos relativos às despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto, IPTU até os respectivos vencimentos.
- 8.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros.
- 8.4. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes.
- 8.5. Cientificar o LOCADOR de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.
- 8.6. Restituir o imóvel ao término do prazo de locação no estado em que recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 8.7. O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:
- 8.7.1. De benfeitorias necessárias, quando os LOCADORES, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
- 8.7.2. De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.
- 8.8. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR.
- 8.9. Comunicar previamente ao LOCADOR qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.
- 8.10. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal.

9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 9.1. A Gestão e Fiscalização da Contratação caberão aos representantes da Administração especialmente designados. Nos impedimentos e afastamentos legais destes, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos, nos termos do art. 117 da lei 14.133/2021.
- 9.2. Os gestores e fiscais designados exercerão, de forma segregada, suas atribuições e tudo o mais que for necessário visando ao adequado acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer.
- 9.3. As decisões e providências que ultrapassarem as competência dos gestores e fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.
- 9.4. A gestão e fiscalização de que trata este item não excluem nem reduzem as responsabilidades do CONTRATADO, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com art. 120 da Lei nº 14.133/2021.
- 9.5. Cabe à fiscalização do contrato acompanhar a apresentação das certidões negativa de débito trabalhista e negativa de tributos federais relativos à dívida ativa da União, bem como efetuar o ateste de funcionamento da Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos - DIRCAM no imóvel e receber e atestar o recibo de pagamento do aluguel, para fins de liquidação e pagamento.

10. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

- 10.1. A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

10.2. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

11. DA FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

11.1. O Pagamento deverá ser efetuado até o vigésimo dia útil do mês;

11.2. Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária.

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

11.4. O pagamento esta condicionado á apresentação dos seguintes documentos:

11.4.1. Ateste do fiscal de que a DIRCAM funcionou naquele imóvel no respectivo mês;

11.4.2. Juntada pelo LOCADOR do recibo do pagamento referente ao aluguel do mês;

11.5. A Ordem Bancária de Crédito deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada através da documentação mencionada no inciso XXIII do Artigo 6 da Lei nº 14.133 de 01 de Abril de 2021.

11.6. A apresentação do recibo de pagamento do aluguel mensal com incorreções, implicará na sua devolução ao LOCADOR para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação.

11.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOS, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

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

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$(6 / 100) I = 0,00016438$

$I = (TX) I = \text{-----} TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$

365

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (PENALIDADES)

12.1. Nas hipóteses de cometimento de qualquer infração administrativa, poderão ser aplicadas ao LOCADOR, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal as seguintes sanções elencadas no art. 155 da Lei 14.133/2021:

12.2. **Advertência** pelo cometimento da infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.3. **Multa de 10%** (dez por cento) sobre o valor pelo cometimento de infração tipificada art. 155, incisos I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);

12.4. **Multa de 20%** (vinte por cento) sobre o valor pelo cometimento de infração tipificada art. 155, inciso III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);

12.5. **Impedimento de licitar e contratar** no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada art. 155, incisos II, III, V e VI da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.6. **Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos de infração tipificada art. 155, incisos VIII, IX, X e XII da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

12.7. Pra aplicação das sanções, serão observadas as normas contidas nos art. 156 e art. 163 da Lei 14.133/2021, assegurado ao CONTRATADO infrator o direito ao contraditório e ampla defesa.

Ketlyn Fernanda Reda Oliveira Silva

Chefe do Núcleo de Serviços Gerais e Transporte - NUCSG

Portaria SEPLAN nº 16 - 07 de fevereiro de 2024

Elaborador

Iolanda de Oliveira Santos

Chefe do Departamento de Administração e Gestão de Pessoas - DEAGP

Portaria SEPLAN nº 01 - 10 de janeiro de 2023

Requisitante

Déborah Vasconcelos de Araújo

Diretora de Administração e Finanças - DIRAF

Decreto nº 203-P de 05 de Janeiro de 2023

Autoridade/Aprovação



Documento assinado eletronicamente por **KETLYN FERNANDA REDA OLIVEIRA SILVA, Chefe de Núcleo**, em 19/07/2024, às 14:10, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#)



Documento assinado eletronicamente por **IOLANDA DE OLIVEIRA SANTOS, Chefe de Departamento**, em 19/07/2024, às 14:11, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#)



Documento assinado eletronicamente por **DEBORAH VASCONCELOS DE ARAUJO, Diretor(a)**, em 19/07/2024, às 14:17, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://www.sei.ac.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0011764388** e o código CRC **858BB4FB**.