

TERMO DE REFERÊNCIA
IMPLANTAÇÃO DO CENTRO DE ATENDIMENTO AO CIDADÃO (CEAC)
NOSSA SENHORA DA GLÓRIA/SE

1. OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a locação de imóvel urbano estruturado sob medida (fit-out), com área útil situada na faixa de 320 m² a 370 m², localizado no município de Nossa Senhora da Glória/SE, destinado à instalação e ao pleno funcionamento das atividades do Centro de Atendimento ao Cidadão (CEAC).

1.2. A locação compreende não apenas a disponibilização do espaço físico, mas a entrega do imóvel integralmente customizado, climatizado, dotado de mobiliário integrado e infraestrutura de rede lógica de dados de alta estabilidade (turnkey), em estrita conformidade com as especificações técnicas contidas neste Termo de Referência e seus anexos.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A presente demanda tem por finalidade viabilizar a seleção de imóvel apto à implantação de uma unidade do Centro de Atendimento ao Cidadão - CEAC no município de Nossa Senhora da Glória/SE, e encontra-se alinhada ao Planejamento Estratégico do Governo do Estado de Sergipe, especialmente à Meta MB 95.02, destinada à ampliação da rede de atendimento ao cidadão, prevista no Plano de Contratações Anual vigente.

A iniciativa decorre da necessidade de ampliar e descentralizar a oferta de serviços públicos essenciais à população do Alto Sertão Sergipano, proporcionando maior acessibilidade, comodidade e eficiência no atendimento ao cidadão. A implantação da nova unidade permitirá a concentração de diversos serviços em um único espaço, promovendo a melhoria da qualidade do atendimento, a redução de deslocamentos e a ampliação do acesso da população aos serviços prestados pelos órgãos estaduais e parceiros.

Conforme estudo de viabilidade técnica realizado pela área competente, a implantação do CEAC em Nossa Senhora da Glória apresenta relevância estratégica e viabilidade operacional, tendo sido identificada a necessidade de seleção de imóvel que atenda aos requisitos de localização, acessibilidade, infraestrutura, segurança, tecnologia e capacidade operacional compatíveis com o padrão adotado pela rede CEAC.

Dessa forma, a realização do Chamamento Público para locação de imóvel constitui medida administrativa necessária, adequada e proporcional, além de compatível com os princípios da publicidade, impessoalidade, isonomia, transparência, planejamento e busca da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, mostrando-se necessária para possibilitar a identificação e seleção de imóvel que reúna as condições técnicas adequadas ao funcionamento da unidade, assegurando o atendimento do interesse público e contribuindo para o fortalecimento da política estadual de modernização e ampliação dos serviços de atendimento ao cidadão. No

entanto, é necessária a manifestação prévia da Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado - SUPAT acerca da existência de imóvel pertencente ao Estado que possa atender às necessidades do presente projeto.

3. POPULAÇÃO BENEFICIADA

Com o objetivo de demonstrar quantitativamente a população potencialmente beneficiada pela implantação do CEAC no município de Nossa Senhora da Glória, de início, faz-se necessário delimitar a área de abrangência do empreendimento, especificando os municípios que compõem a região do Alto Sertão Sergipano, que são: Nossa Senhora da Glória, Canindé de São Francisco, Gararu, Monte Alegre de Sergipe, Nossa Senhora de Lourdes, Poço Redondo e Porto da Folha. Feito isso, a seguir serão elencados os dados quantitativos da população dos referidos municípios que integram a região alvo, com base nos dados do último Censo Demográfico divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, realizado em 2022. a) Nossa Senhora da Glória - População no Censo 2022: 41.212 pessoas - População estimada em 2025: 43.686 pessoas b) Canindé de São Francisco - População no Censo 2022: 26.834 pessoas - População estimada em 2025: 33.641 pessoas c) Gararu - População no Censo 2022: 11.096 pessoas - População estimada em 2025: 11.294 pessoas d) Monte Alegre de Sergipe - População no Censo 2022: 14.336 pessoas - População estimada em 2025: 14.781 pessoas, e) Nossa Senhora de Lourdes - População no Censo 2022: 6.268 pessoas - População estimada em 2025: 6.409 pessoas f) Poço Redondo - População no Censo 2022: 33.439 pessoas - População estimada em 2025: 29.238 pessoas g) Porto da Folha - População no Censo 2022: 26.576 pessoas - População estimada em 2025: 27.348 pessoas.

Dessa forma, verifica-se que a região do Alto Sertão Sergipano é composta por 07 (sete) municípios, totalizando 159.761 habitantes, de acordo com o Censo Demográfico de 2022, e alcançando uma população estimada de 166.397 habitantes em 2025. Assim, a implantação do CEAC em Nossa Senhora da Glória possui potencial para beneficiar diretamente um contingente populacional expressivo, ampliando o acesso da população regional aos serviços públicos ofertados pelo Estado.

Adicionalmente, ressalta-se que o município de Nossa Senhora da Glória exerce relevante função de polo regional no Alto Sertão Sergipano, concentrando atividades comerciais, educacionais, de saúde e de prestação de serviços públicos que atendem não apenas à sua população residente, mas também aos habitantes dos municípios circunvizinhos. Em razão de sua localização estratégica e da infraestrutura já consolidada, o município constitui importante ponto de convergência dos fluxos de deslocamento da região, circunstância que reforça a adequação da implantação do CEAC em Nossa Senhora da Glória, favorecendo a ampliação do acesso da população sertaneja aos serviços públicos estaduais, com maior eficiência, comodidade e economicidade.

Assim, considerando municípios de porte semelhante ao de Nossa Senhora da Glória e com forte dependência de serviços presenciais (usuários potenciais), estima-se a quantidade de 3.500 a 6.000 atendimentos mensais no CEAC a ser implantado. Ademais, levando-se em conta o funcionamento padrão dos CEACs (das 07 às 13:00h ou das 07 às 17:00h), calcula-se de 175 a 300 atendimentos diários nesta unidade, com uma capacidade média operacional por guichê de 25 a 35 atendimentos por dia, com 03 a 05 postos de atendimentos simultâneos.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Realização de Chamamento Público destinado à seleção de imóvel para locação, na hipótese de inexistência de imóvel de propriedade do Estado apto ao atendimento da demanda, localizado em região central ou de fácil acesso no município de Nossa Senhora da Glória/SE, que atenda aos requisitos técnicos, estruturais, operacionais, de acessibilidade e segurança estabelecidos no Estudo Técnico e no Estudo de Viabilidade Técnica, ambos constantes dos autos. O proprietário do imóvel deverá realizar todas as adequações necessárias ao pleno funcionamento do CEAC, com as mesas, poltronas, cadeiras, balcões, divisórias, armários, infraestrutura de rede lógica, sistema de CFTV, sistema de alarme, instalações elétricas etc, em conformidade com os anexos deste documento e estudos técnicos, sendo disponibilizado o prazo máximo de 30 (trinta) dias consecutivos, a partir da assinatura do contrato, para que sejam executadas as modificações necessárias exigidas, com ônus para o locador. Após esse prazo, será realizada a vistoria e posterior entrega do imóvel, conforme relação constante no anexo 2, juntado a este procedimento.

A previsão é de que, em sua fase de implantação, a composição inicial do referido CEAC conte com a presença de 08 (oito) órgãos, podendo ser identificadas novas demandas a partir do seu funcionamento. O imóvel deverá possuir capacidade para acomodar entre 25 e 30 guichês/postos de atendimento, no mínimo 05 (cinco) salas – destinadas à administração, à TI/CPD e a órgãos parceiros –, bem como copa e, no mínimo, 02 (dois) banheiros acessíveis. Para tanto, estabelece-se como necessária uma área útil entre 320 m² e 370 m², considerada a faixa ideal para acomodar a infraestrutura operacional pretendida, assegurando eficiência na utilização dos espaços e evitando espaços subutilizados. A estimativa inicial é de que o CEAC tenha 02 coordenadores operacionais, 20 a 25 pessoas no atendimento ao público, 02 técnicos de TI e manutenção de equipamentos e 04 pessoas para limpeza e conservação

Além disso, o prédio deve dispor de vagas de estacionamento privativas, sem custo para o órgão público, com, no mínimo, 10 (dez) vagas para os servidores; e deve enquadrar-se nas normas do Código de Edificações do Município e de acessibilidade universal, atendendo aos requisitos da Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e da ABNT NBR 9050, sendo obrigatória a presença de elevadores operacionais e escadas seguras, no caso de o espaço a ser utilizado pelo CEAC possuir pavimento superior.

Cumprir registrar que foi avaliada, preliminarmente, a possibilidade de utilização de imóvel pertencente ao

patrimônio estadual ou passível de cessão de uso por outros órgãos públicos. Todavia, até o presente momento, não foi identificado imóvel que reúna, simultaneamente, os requisitos de localização estratégica, acessibilidade, capacidade operacional e infraestrutura necessários à implantação da unidade, permanecendo imprescindível a manifestação formal da Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado - SUPAT acerca da existência de imóvel disponível apto ao atendimento da demanda.

5. REQUISITOS DETALHADOS DO IMÓVEL**a) Requisitos gerais.**

O imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, às normas municipais, incluindo as exigências do Corpo de Bombeiros Militar, licenciamento ambiental e legislação vigente de acessibilidade.

O imóvel deve estar localizado em área de maior concentração administrativa e comercial do município, sendo o acesso por vias pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com presença de calçadas acessíveis (padrão mínimo de mobilidade urbana), acesso independente para público externo e com possibilidade de adaptação para acessibilidade (rampas, sanitários adaptados e circulação interna adequada);

O imóvel deve ser atendido por infraestrutura pública de energia, telefonia, água encanada, esgoto e coleta de lixo

Deve ser apresentada declaração afirmando que todas as adequações necessárias serão concluídas no prazo máximo de 30 dias após a assinatura do contrato;

Deve ser apresentada declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações deste documento, anexando planta do imóvel e, caso necessário, memorial descritivo ou desenhos de arquitetura que comprovem a possibilidade de adequação sem acréscimo de custos;

Nas proximidades do imóvel, deve existir oferta de serviços de alimentação, como restaurantes e lanchonetes.

b) b. Tipologia, área e localização.*Perfil do imóvel:*

Preferencialmente, térreo para assegurar a acessibilidade plena e a fluidez do atendimento.

Caso possua pavimentos superiores que atendam ao CEAC, é obrigatória a presença de elevadores operacionais e escadas seguras.

Aspectos estruturais:

A edificação deve possuir estrutura em laje sob a cobertura, visando mitigar riscos de infiltrações e goteiras que possam danificar o mobiliário padronizado, os Nobreaks e os equipamentos críticos da sala de T.I.

Além disso, a laje atua como barreira física de segurança patrimonial contra invasões pelo teto, melhora o isolamento termoacústico do ambiente (otimizando a eficiência dos condicionadores de ar) e evita a entrada de poeira e pragas urbanas (como pombos e roedores) no forro.

Dimensionamento:

a área útil necessária deve situar-se entre 320 m² e 370 m², parâmetro estabelecido para comportar a estrutura operacional sem ociosidade.

Localização:

o imóvel deve estar em região central ou de fácil acesso urbano, favorecendo o deslocamento da população e a proximidade com transporte público.

c. Distribuição dos ambientes (área de atendimento)*Conceito de espera:*

Deve prever uma área de recepção em formato Open Space, dimensionada para organizar filas e garantir que os cidadãos aguardem sentados com conforto, medindo entre 40m² e 50m², o que corresponderá a aproximadamente 12,5% da área total.

Capacidade operacional:

a infraestrutura deve comportar entre 25 a 30 postos de atendimento. Recomenda-se a organização em "ilhas" de serviços para otimizar a gestão visual e o fluxo.

Fluxos especializados:

Previsão de guichês específicos para serviços de alta rotatividade, como entrega de documentos e coleta de dados, evitando gargalos na recepção principal.

d. Áreas administrativas e suporte operacional*Gestão:*

salas exclusivas para a coordenação da unidade (com área entre 8,0m² e 12,0 m²), para a coordenação de órgãos parceiros (com área entre 10m² e 15m²), para a entrega de documentos (com área entre 6,5 m² e 9,0 m²), e para o atendimento da SEFAZ (com área entre 16,0m² e 20,0m²); além de ser imprescindível a instalação de uma pia na SSP, para eventuais atendimentos em que a coleta digital não funcione, tendo em vista que, após a coleta manual, é necessário lavar as mãos.

Suporte tecnológico (TI):

sala técnica isolada e climatizada para abrigar racks e equipamentos de rede (com área estimada entre 6,0 m² e 8,0m²).

Bem-estar e manutenção:

copa estruturada para apoio aos servidores, sendo entregue com pia e bancada, sanitários (1 masculino e 1 feminino, sendo ambos acessíveis), depósito de material de limpeza (DML) e almoxarifado (entre 5,0m² e 7,0m²), conforme relação de materiais do anexo 2, juntado ao presente processo.

e. Infraestrutura e instalações técnicas*Piso de alta resistência:*

devido ao elevado fluxo de atendimentos estimado para a unidade, e considerando que a área de recepção, espera e atendimento somam uma metragem significativa do ambiente, o piso de alta resistência garantirá durabilidade estrutural, baixa manutenção, resistência a cargas, segurança e acessibilidade.

Móveis:

balcões para recepção, com pelo menos um deles garantindo acessibilidade (com tamanho de 1,6m, nas cores Grafite e Nogueira Thar), mesas de 1,00 m para atendimento e mesas em L de 1,40 m para coordenação (com tampo na cor argila, com suporte do tampo e pés em aço com o revestimento na cor preta e com passagem para os fios), cadeiras giratórias para a equipe (cadeira giratória operacional com braços, estofamento, na cor preta e com laudo ergonômico em conformidade com a NR-17), cadeiras fixas para o atendimento (cadeira fixa operacional com braços, estofamento na cor preta e com laudo ergonômico em conformidade com a NR-17), e longarinas para espera (sendo fixas, sem braços, material em polipropileno, na cor preta e com laudo ergonômico em conformidade com a NR-17). As especificações garantem a homogeneidade com as novas unidades de CEAC's. (demais descrições no anexo 1).

Acessibilidade e circulação:

o imóvel deve garantir acessibilidade plena, como por exemplo, vãos de circulação adequados para cadeirantes e sanitários devidamente adaptados, conforme as normas vigentes.

Climatização e iluminação:

o projeto deve assegurar sistemas de iluminação e climatização adequados. A infraestrutura para climatização deve ser dimensionada para atender a área comum (Open Space), considerando que as divisórias internas não atingem o forro, permitindo a circulação uniforme do ar, com pelo menos 5 condicionadores de ar de 60000 BTUs para o ambiente em geral, e um ar condicionado de, no mínimo, 12000 BTUs, sendo este exclusivo para o T.I. Cabe salientar que a memória de cálculo correspondente ao quantitativo necessário de aparelhos a serem instalados naquele imóvel está juntado ao procedimento administrativo, intitulado de anexo 3.

Segurança contra incêndio:

é indispensável a existência de um sistema de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as exigências do Corpo de Bombeiros, incluindo sinalização de emergência, extintores e rotas de fuga desobstruídas.

Elétrica e lógica:

rede elétrica e lógica compatível com a carga administrativa e de TI, com circuitos estabilizados e proteção por Nobreaks para evitar interrupções no atendimento. Deve haver previsão completa para rede lógica e internet de alta velocidade. (demais descrições no anexo 2)

Sistemas hidrossanitários:

as instalações hidráulicas e sanitárias devem estar em pleno funcionamento para atender o fluxo, contando com um reservatório com capacidade entre 2.500 litros e 4.000 litros, para garantir a continuidade do abastecimento e a segurança operacional mesmo em períodos de interrupção na rede pública.

Logística e acessibilidade urbana:

o imóvel deve oferecer disponibilidade de estacionamento próprio com, no mínimo, 10 vagas para servidores, além de estar situado em local com boas condições de acessibilidade urbana e facilidade de deslocamento.

Condições estruturais e adaptações:

a edificação deve apresentar excelentes condições estruturais e estado de conservação. O estudo deve prever a possibilidade de realizar adequações internas e adaptações estruturais, caso sejam necessárias para o funcionamento do CEAC. -

Regularidade documental: é obrigatória a regularidade documental e urbanística do imóvel perante os órgãos competentes, garantindo a segurança jurídica da locação.

6. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DAS METRAGENS

6.1. Dimensionamento da Área Útil

A delimitação da área útil do imóvel entre 320 m² e 370 m², apta a abrigar, no mínimo, 25 (vinte e cinco) postos de atendimento, decorre da aplicação de modelo técnico de Alta Densidade Ocupacional e Alta Rotatividade, estruturado a partir da seguinte memória de cálculo:

6.2. Memória de Cálculo Otimizada

Bloco Funcional	Área Aproximada	Critério Técnico
Área de Atendimento e Espera	~240 m ²	Layout open office; 4,0 m ² por posto (limite mínimo ergonômico NR-17), totalizando ~104 m ² para 25 a 30 PAs; sala de espera para 60 pessoas sentadas, a 1,2 m ² por pessoa.
Área de Apoio e Administração	~50 m ²	Salas de retaguarda modulares para órgãos parceiros, sala de TI/CPD, copa e depósitos logísticos.
Instalações Sanitárias e Circulação	~50 m ²	Dimensionamento estrito conforme NBR 9050 (acessibilidade) e rotas de fuga.

6.3. Justificativa do Limite Mínimo (320 m²)

O patamar de 320 m² constitui o limite crítico regulatório da solução técnica adotada. Abaixo dessa metragem, compromete-se o cumprimento da sinalização tátil e do raio de giro mínimo exigido para cadeirantes pela ABNT NBR 9050, gerando, na prática, estrangulamento da recepção e formação de filas externas, em prejuízo direto à acessibilidade, à dignidade no atendimento e à própria operacionalidade da unidade.

6.4. Justificativa do Limite Maximizado (370 m²)

O patamar de 370 m² representa o limite máximo considerado economicamente eficiente para a solução pretendida, evitando o superdimensionamento do imóvel e a consequente oneração desnecessária dos cofres públicos com valores de locação superiores ao estritamente necessário, bem como com custos recorrentes de manutenção predial, climatização e limpeza de áreas ociosas, em atenção aos princípios da economicidade e da eficiência (art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

6.5. Conclusão Técnica

A faixa de 320 m² a 370 m² representa, portanto, o ponto de equilíbrio técnico e econômico que viabiliza a capacidade operacional de, no mínimo, 25 (vinte e cinco) postos de atendimento mediante layout inteligente em regime de Open Space, sem incorrer em desperdício de recurso público, constituindo parâmetro objetivo de

avaliação a ser exigido de todos os proponentes no Chamamento Público.

6.6. Justificativa do Quantitativo de Postos de Atendimento (25 a 30 PAs)

O quantitativo de 25 a 30 postos de atendimento foi dimensionado a partir da projeção de demanda de 3.500 a 6.000 atendimentos mensais (175 a 300 atendimentos diários), considerando capacidade média operacional de 25 a 35 atendimentos por dia por guichê e a necessidade de 3 a 5 postos simultâneos por órgão integrante da unidade, multiplicados pelos 8 (oito) órgãos que comporão a composição inicial do CEAC, parâmetro que assegura adequada relação entre oferta de atendimento e demanda projetada, sem geração de ociosidade estrutural.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

7.1. Para a efetiva contratação, a pessoa física ou jurídica selecionada deverá apresentar documentação válida referente à habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, e comprovar o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, tudo em conformidade com os arts. 62 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 e arts. 84 e seguintes do Decreto Estadual nº 342/2023.

7.2. O fornecedor será selecionado por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, precedido de Chamamento Público para a seleção objetiva do imóvel.

7.3. A contratação configura serviço de natureza contínua, considerando-se, para fins de instrução orçamentária e financeira, o valor mensal e o valor anual da locação.

7.4. A pessoa física ou jurídica selecionada deverá comprovar a titularidade do imóvel ofertado, ou, na hipótese de representação, apresentar instrumento de procuração com poderes específicos para a locação e assinatura do contrato, bem como anuência expressa do(s) proprietário(s), quando o imóvel pertencer a mais de um titular.

7.5. Não será admitida a participação de imóveis que se enquadrem nas vedações previstas no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, sendo vedada a locação de imóvel de propriedade de agente público com competência para intervir no processo de contratação, de seu cônjuge, companheiro ou parente, consanguíneo ou afim, em linha reta ou colateral, até o terceiro grau.

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Diretrizes Gerais

A seleção do imóvel, dentre os ofertados em resposta ao Chamamento Público, observará critérios objetivos e pré-definidos, em atenção às boas práticas recomendadas pela Advocacia-Geral da União para contratações diretas precedidas de procedimento de seleção, vedada a adoção de critérios subjetivos não previstos neste instrumento.

8.2. Critérios Eliminatórios

O descumprimento de qualquer um dos pontos abaixo resultará na desclassificação imediata da proposta:

Localização fora do município de Nossa Senhora da Glória/SE;

Área útil inferior a 320 m²;

Descumprimento dos requisitos mínimos de acessibilidade (item 5);

Irregularidade documental ou urbanística insanável no prazo estabelecido em diligência;

Impossibilidade técnica, atestada pela CEHOP, de adequação do imóvel aos requisitos estruturais mínimos (item 5.), inclusive quanto à inexistência de laje sob a cobertura sem viabilidade comprovada de execução;

Vedação de participação prevista no art. 14 da Lei nº 14.133/2021 (item 7.5).

8.3. Critérios Objetivos de Classificação

Entre os imóveis habilitados, a classificação observará a seguinte matriz de pontuação, sendo selecionado o imóvel que obtiver a maior pontuação total:

Critério	Peso (%)	Forma de Avaliação
Valor locatício mensal ofertado	35%	Menor valor recebe maior pontuação, em escala proporcional.
Proximidade à área central/concentração administrativa	20%	Aferida por distância em metros do centro de referência definido em edital.
Grau de adequação às áreas mínimas (sem obras estruturais)	20%	Aferido a partir de planta baixa e laudo da CEHOP.
Disponibilidade imediata de vagas de estacionamento	10%	Quantidade de vagas adicionais ofertadas (acima do mínimo exigido).
Prazo ofertado para entrega das chaves	10%	Menor prazo recebe maior pontuação (inferior ao máximo de 180/30 dias).
Condições de conservação e estado construtivo	5%	Aferido em vistoria técnica preliminar.

8.3.2. Critérios de Desempate: Em caso de empate, será dada preferência ao imóvel que apresentar o menor valor locatício mensal; persistindo o empate, será considerada a maior proximidade em relação à área central do município.

8.3.3. Vinculação ao Edital: Os critérios objetivos de avaliação acima fixados deverão constar expressamente do Edital de Chamamento Público, em estrita observância aos princípios da publicidade e da vinculação ao instrumento convocatório (art. 5º e art. 92 da Lei nº 14.133/2021).

9. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA DOS PROPONENTES

- Proposta de locação, com indicação do valor mensal pretendido (Anexo II do Edital)
- Planta baixa do imóvel e memorial descritivo, ou desenhos de arquitetura que comprovem a possibilidade de adequação às exigências deste Termo de Referência;

- Declaração de que todas as adequações necessárias serão concluídas no prazo estabelecido.
- Comprovação de titularidade do imóvel ou de poderes de representação.
- Documentação de regularidade fiscal, trabalhista e jurídica conforme abaixo:
- Cédula de identidade (RG) se pessoa física;
- Registro comercial, no caso de empresa individual;
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
- Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;
- Licença/Alvará ou documento válido emitido do Corpo de Bombeiros do Estado de Sergipe.
- Certidão de Débitos Imobiliário Municipal.
- Instrumento de procuração, se for o caso, com poderes específicos que o caso requerer.
- A regularidade tributária e trabalhista será comprovada, conforme o caso, pelos seguintes documentos:
- Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- Certidão de regularidade relativa a Seguridade Social CND/INSS;
- Certificado de regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- Certidões de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão relativa a Contribuições Previdenciárias)
- Certidões de regularidade com a Fazenda Estadual (tributos estaduais);
- Certidões de regularidade Municipal (tributos municipais);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei 12.440/2011;
- Carta de habite-se, quando for o caso;
- Laudo técnico (e anotação de responsabilidade técnica registrada) de engenheiro civil registrado no CREA/SE ou Arquiteto Registrado no CAU/SE, atestando o bom estado de conservação do imóvel.

9.1. Fases do Procedimento Administrativo

- Publicação do edital de Chamamento Público e disponibilização da documentação técnica;

- Recebimento das propostas no prazo fixado;
- Análise preliminar de admissibilidade, com verificação dos requisitos do imóvel (Item 5), dos critérios eliminatórios (item 8.2), da documentação exigida dos proponentes (item 9);
- Vistoria técnica dos imóveis habilitados, a ser realizada pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas (CEHOP);
- Classificação objetiva dos imóveis habilitados, conforme matriz de pontuação do item 8.3;
- Divulgação do resultado e abertura de prazo recursal, em observância ao contraditório e à ampla defesa;
- Formalização do processo de inexigibilidade de licitação, com a devida justificativa, ratificação pela autoridade competente e publicação do extrato, nos termos do art. 72 e art. 75 da Lei nº 14.133/2021;
- Assinatura do contrato de locação.

9.2. Hipótese de Inexistência ou Inadequação de Propostas

Caso nenhuma proposta atenda aos requisitos mínimos estabelecidos, ou na hipótese de não comparecimento de interessados, o Chamamento Público poderá ser republicado, com ou sem alterações nas especificações técnicas, mediante motivação fundamentada nos autos, vedada a flexibilização dos critérios eliminatórios sem prévia análise técnica que ateste a manutenção da adequação funcional da unidade.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O Locador vincula-se ao cumprimento das seguintes obrigações executivas e contratuais:

- Entrega do Objeto: Entregar o imóvel nas condições técnicas, estruturais e de acessibilidade estabelecidas neste Termo de Referência, devidamente adequado e mobiliado;
- Custos de Adequação: Executar, a suas expensas, todas as adequações necessárias ao pleno funcionamento do CEAC, no prazo máximo estabelecido.
- Regularidade Fiscal: Manter, durante toda a vigência contratual, a regularidade fiscal, trabalhista e jurídica exigida para a contratação;
- Faturamento: Apresentar, mensalmente, boleto ou recibo de locação ao gestor/fiscal do contrato, para fins de liquidação e pagamento;
- Representação Técnica: Indicar preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei nº 14.133/2021;
- Responsabilidade Civil: Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, nos termos do art. 120 da Lei nº 14.133/2021;
- Encargos Sociais: Responsabilizar-se, com exclusividade, pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução do contrato, nos termos do art. 121 da Lei nº 14.133/2021;

- Saneamento de Vícios: Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou dos materiais empregados, nos termos do art. 119 da Lei nº 14.133/2021;
- Alertas de Prazos: Comunicar à Administração, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, eventual impossibilidade de cumprimento do prazo de entrega das chaves, apresentando as razões respectivas, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito ou força maior;
- Franqueamento de Acesso: Permitir e facilitar a fiscalização do imóvel pela Administração, inclusive para fins de vistoria técnica e de acompanhamento da execução das adequações exigidas;
- Habitabilidade: Manter o imóvel em condições adequadas de manutenção predial, segurança e habitabilidade durante toda a vigência da locação, ressalvadas as obrigações de manutenção atribuídas à Administração na qualidade de locatária, conforme disposto em contrato.

11. VIGÊNCIA CONTRATUAL

O prazo de vigência contratual é de 05 (cinco) anos podendo ser prorrogado por igual período, na forma do disposto no art. 107 da Lei Federal nº 14.133/21 e legislação correlata.

Aracaju/SE, 23 de julho de 2026.

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: WPNC-60GU-SXZG-OGR9



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/07/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Andrielly Nascimento de Santana ***24769*** GABINETE DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS - SEAD Secretaria de Estado da Administração 23/07/2026 15:07:33 (Docflow)
- LUCIVANDA NUNES RODRIGUES ***73103*** SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD Secretaria de Estado da Administração 23/07/2026 16:31:34 (Docflow)
- Marilia dos Santos Meneses ***39485*** DIRETORIA GERAL DE SERVIÇOS AO CIDADÃO - SEAD Secretaria de Estado da Administração 23/07/2026 15:03:10 (Docflow)