

## TERMO

### TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

#### I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período de 30 (trinta) meses, para funcionamento da sede administrativa da Diretoria Regional 04, com 16 unidades de ensino jurisdicionadas.

#### II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede administrativa da Diretoria Regional 04, no município de Japaratuba, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

#### III – DA JUSTIFICATIVA

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que Diretoria Regional de Educação 04, necessita, urgentemente, sede administrativa provisória tendo em vista a construção de prédio para o Centro de Excelência Senador Gonçalo Rollemberg em seu atual terreno.

#### IV – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto 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. ”**

Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.

**V – DO CUSTO ESTIMADO**

Ressalte-se que, o valor mensal do aluguel tomará como parâmetro o Laudo de Avaliação a ser expedido pela CEHOP, o qual leva em conta o preço de mercado.

**VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL**

Não há no Município de Japaratuba, neste Estado, disponibilidade de imóveis desocupados pertencentes à Secretaria de Estado da Educação.

**VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel que se pretende locar, sendo considerado como de fácil acesso aos estudantes, professores e funcionários e que se adeque perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização que atende as finalidades precípua da contratação pretendida.

Dito imóvel precisa ter, contendo 12 salas, um refeitório, uma cozinha, banheiros, auditório, almoxarifado, com estrutura suficiente para atender as necessidades da Diretoria Regional, estando em bom estado de conservação.

## **VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA**

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

## **IX- DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta padrão do Anexo I, da Instrução Normativa Conjunta Nº 01/2010 – PGE/SEAD, de 17 de maio de 2010.

## **X- DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

- a** – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- b** – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c** – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- d** – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;
- e** – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

## **XI- DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

- a** – Pagar pontualmente o aluguel;
- b** – Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- c** – Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

**d** – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**e** – Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

**f** – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

**g** – efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, salário dos seus funcionários e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de gás, água, energia elétrica e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

**h** – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda;

## **XII – DA ALOCUÇÃO DOS RECURSOS**

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta de dotação a ser definida pelo ASPLAN/SEPOR - Setor de Planejamento da SEED – Secretaria de Estado da Educação, durante o processo de impacto orçamentário.

## **XIII– DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da SEED.

Atenciosamente,

Aracaju, 26 de dezembro de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

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

Código de verificação: HJNJ-WUIU-BSZ1-1G3I



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/12/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Handresha da Rocha Santos \*\*\*21119\*\*\* DIRETORIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DRE4 - SEED Secretaria de Estado da Educação 26/12/2025 12:46:52 (Docflow)