

TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVELTERMO

I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período de 36 (trinta e seis) meses, situado na Praça Adroaldo Campos, nº 976, Centro, na Cidade de Capela, neste Estado, de propriedade da AÇÃO SOCIAL ANA LUIZA DORTAS VALADARES, conforme averbação constante da Escritura Pública de Compra e Venda, registrada sob nº 5398, às fls. 230, do Livro de Registro Geral nº 3-A, em 24 de novembro de 1998, no Cartório do Registro Imobiliário da Comarca de Capela, para funcionamento da Colégio Estadual Irmã Maria Clemência – DRE'04, com uma matrícula de 715 alunos.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Colégio Estadual Irmã Maria Clemência, município de Capela, 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 o Colégio Estadual Irmã Maria Clemência não possui prédio próprio.

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

A SEDUC vinha pagando o aluguel mensal de R\$ 6.163,24 (seis mil, cento e sessenta e três reais e vinte e quatro centavos), com base no Laudo de Avaliação, datado de 13 de abril de 2021.

Por conta dessa situação, o valor estimado da locação para um período de 36 (trinta e seis) meses, será de R\$ 221.876,64 (duzentos e vinte e um mil, oitocentos e setenta e seis reais e sessenta e quatro centavos).

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 Capela imóveis pertencentes à Secretaria de Estado da Educação e da Cultura com disponibilidade para acomodar a comunidade escolar pertencente ao Colégio Estadual Irmã Maria Clemência.

Por outro lado, a referida unidade escolar não dispõe de prédio próprio.

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar já abriga a referida unidade escolar desde 2014, sendo considerado como de fácil acesso aos alunos, professores e funcionários e se adequa perfeitamente às necessidades

para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípua da contratação pretendida.

O dito imóvel tem uma área construída de 732,75 m², contendo 01 biblioteca, 01 secretaria, 01 diretoria, 05 salas de aula, 01 laboratório de informática, 02 baterias de WC, 01 hall de entrada, 01 depósito de merenda escolar, 01 cantina, 01 banheiro para funcionários e 02 áreas de circulação, com estrutura suficiente para atender as necessidades da Unidade Escolar, estando em bom estado de conservação.

VIII - DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei N° 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 N° 01/2010 – PGE/SEAD, de 17 de maio de 2010.

X – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- I – entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

XI – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III – 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;
- IV – 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;
- V – 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;
- VI – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VII – 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;
- VIII – não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

XII – DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:

Atividade: 0092

Fonte de Recursos: 0104

Unidade Orçamentária: 18,101

Elemento de Despesa: 3.3.90.39

Exercícios: 2023/2026



SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO E DA CULTURA

Página:5 de 5

XIII – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

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

Japaratuba(SE), 04 dezembro de 2023

Aracaju, 4 de dezembro de 2023



ASSINADO ELETRONICAMENTE
Verificar autenticidade conforme mensagem
apresentada no rodapé do documento

Maria Luiza Rodrigues de Albuquerque Omena
Diretor(a)

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: HRG4-DB78-ZPYG-LNYR



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/12/2023 é(são) :

- Maria Luiza Rodrigues de Albuquerque Omena - 04/12/2023 11:54:19 (Docflow)