

TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período de 120 (cento e vinte) meses, destinado ao funcionamento da Universidade Estadual de Sergipe – UNESE, com capacidade para atender, em sua estrutura inicial, 7 cursos de graduação, com turmas de 40 estudantes cada e ingresso anual, totalizando 840 estudantes, além de docentes e equipe técnico-administrativa, com previsão de expansão futura para novas turmas e cursos.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de **locação de imóvel** destinado à instalação e funcionamento da UNESE, no município de Aracaju/SE, por meio de **contratação direta**, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021.

III – DA JUSTIFICATIVA

Considerando a **inexistência de infraestrutura física própria** adequada para sediar, de forma imediata, as atividades acadêmicas e administrativas da UNESE, a locação de imóvel se apresenta como medida necessária e urgente para assegurar a implantação da nova universidade estadual.

Além disso, a locação permitirá **acomodar a estrutura inicial e possibilitar a expansão futura**, atendendo à política pública de ampliação da oferta de ensino superior no Estado de Sergipe.

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 Aracaju, disponibilidade de imóveis públicos desocupados pertencentes à Secretaria de Estado da Educação, aptos a atender integralmente às especificações técnicas e funcionais exigidas para o funcionamento da UNESE.

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel a ser locado deverá estar **em bom estado de conservação**, possuir **fácil acesso** a estudantes, professores e servidores e **adequar-se plenamente às necessidades da Universidade**, tanto em relação à localização quanto à estrutura física.

Deverá dispor de:

- Salas de aula e laboratórios de ensino;
- Ambientes administrativos e acadêmicos;
- Biblioteca e espaços de convivência estudantil;
- Áreas de serviços e infraestrutura tecnológica;

- Ambientes acessíveis, seguros e em conformidade com a legislação vigente;
- Possibilidade de ampliação da estrutura, visando à expansão da oferta de cursos e vagas no médio prazo;

O imóvel precisa estar livre para uso imediato;

O imóvel precisa estar localizado ou no bairro Centro ou no bairro São José, tendo em vista que o plano do Governo é a revitalização da zona central da cidade de Aracaju.

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 em condições adequadas de uso e na data estabelecida no contrato;
- b** – Garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;
- c** – Responder por vícios e defeitos anteriores à locação;
- d** – Fornecer recibo discriminado dos pagamentos efetuados;
- e** – Manter a forma e o destino do imóvel durante o contrato.

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, 7 de novembro de 2025

FRANCISCO MARCEL FREIRE RESENDE

Secretário Executivo

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: UN1U-VI8G-N3P3-X21H



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/11/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- FRANCISCO MARCEL FREIRE RESENDE ***61490*** GABINETE DO SECRETÁRIO EXECUTIVO - SEED Secretaria de Estado da Educação 07/11/2025 08:51:49 (Docflow)