

DESPACHO

TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período de 30 (trinta) meses, para o funcionamento do Conselho Estadual de Educação de Sergipe, com um total de 31 (trinta e um) servidores em seu quadro.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do **Conselho Estadual de Educação de Sergipe**, no município de Aracaju, 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 Conselho Estadual de Educação de Sergipe, necessita, urgentemente, de um local de funcionamento, visto que não possui sede própria e funciona hoje em um espaço cedido que não atende às suas necessidades.

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, neste Estado, disponibilidade de imóveis desocupados pertencentes à Secretaria de Estado da Educação para abrigar a sede do Conselho Estadual de Educação.

VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar, sendo considerado como de fácil acesso para os representantes das Instituições Educacionais integrantes do Sistema Oficial de Ensino de Sergipe, servidores e comunidade em geral, que se adequa às necessidades a que se destina, tanto pela localização quanto pela utilização do espaço, que deve atender as finalidades da contratação pretendida.

O imóvel precisa conter 12 (doze) espaços/salas/ambientes para abrigar Secretaria-geral; Secretaria de Câmaras; Assessoria Técnica de Educação Básica; Assessoria Técnica de Educação Profissional, Especial e EJA; Assessoria de Legislação e Normas; Assessoria de Transparência e Comunicação Social; Assessoria da Presidência; Presidência; Sala de Plenário; Arquivo; Recepção/Protocolo; e Cozinha, com estrutura suficiente para atender as necessidades da Conselho Estadual de Educação, 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 maio de 2025.

ELIANE PASSOS SANTANA
Presidência do CEE

Atesto Secretario

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: K11Z-VAFM-XHHL-GTPV



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- ELIANE PASSOS SANTANA ***66242*** PRESIDÊNCIA-CEE - SEED Secretaria de Estado da Educação 26/05/2025 11:50:27 (Docflow)