

COMUNICAÇÃO INTERNA NRº: **48898/2025-SEED**, Datada de: 07/08/2025.

Unidade: SERVIÇO DE GESTÃO E FINANÇAS DRE8 - SEED

Assunto: TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Página 1 de 7

## TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período de 24 (vinte e quatro) meses, para funcionamento do **COLÉGIO ESTADUAL FREI INOCÊNCIO**, com uma matrícula de 443 estudantes.

### 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 FREI INOCÊNCIO**, no município de Nossa Senhora do Socorro, 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 **COLÉGIO ESTADUAL FREI INOCÊNCIO**, necessita, urgentemente, de reforma e ampliação do seu prédio.

COMUNICAÇÃO INTERNA NRº: **48898/2025-SEED**, Datada de: 07/08/2025.

**Unidade: SERVIÇO DE GESTÃO E FINANÇAS DRE8 - SEED**

**Assunto: TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Página 2 de 7

#### **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.

COMUNICAÇÃO INTERNA NRº: **48898/2025-SEED**, Datada de: 07/08/2025.

**Unidade: SERVIÇO DE GESTÃO E FINANÇAS DRE8 - SEED**

**Assunto: TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Página 3 de 7

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

Não há no Município de Nossa Senhora do Socorro, neste Estado, disponibilidade de imóveis desocupados pertencentes à Secretaria de Estado da Educação e da Cultura.

## **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 precípuas da contratação pretendida.

Dito imóvel precisa ter, contendo precisa contar com 7 salas de aula, um refeitório, uma cozinha, banheiros, secretaria, sala de coordenação, biblioteca, 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 Nº 14.133/2021.

COMUNICAÇÃO INTERNA NRº: **48898/2025-SEED**, Datada de: 07/08/2025.

**Unidade: SERVIÇO DE GESTÃO E FINANÇAS DRE8 - SEED**

**Assunto: TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Página 4 de 7

## **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.

COMUNICAÇÃO INTERNA NRº: **48898/2025-SEED**, Datada de: 07/08/2025.

**Unidade: SERVIÇO DE GESTÃO E FINANÇAS DRE8 - SEED**

**Assunto: TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Página 5 de 7

## **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

**COMUNICAÇÃO INTERNA NRº: 48898/2025-SEED, Datada de: 07/08/2025.**

**Unidade: SERVIÇO DE GESTÃO E FINANÇAS DRE8 - SEED**

**Assunto: TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Página 6 de 7

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,

Assinatura Diretora

Atesto Secretario



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO

**COMUNICAÇÃO INTERNA NRº: 48898/2025-SEED**, Datada de: 07/08/2025.

**Unidade: SERVIÇO DE GESTÃO E FINANÇAS DRE8 - SEED**

**Assunto: TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Página 7 de 7

**Atenciosamente,**

## 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: PTKR-PNI9-SEHW-NYZ9



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/08/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Marleide Cruz de Araujo \*\*\*61023\*\*\* DIRETORIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DRE8 - SEED Secretaria de Estado da Educação 07/08/2025 19:51:38 (Docflow)