



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel situado Rua Capitão Salomão, nº 256, Centro, CEP 49.200-000, Estância/SE por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses do Município, no tocante a instalação da Sala do Empreendedor João Alves Nascimento, sendo que o imóvel/sala possui cerca de 30 metros quadrados de área, dispondo ainda de acessibilidade além da condição que está junto a vários serviços ofertados por esta municipalidade em parceria com o CEAC – Governo do Estado de Sergipe, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo., de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 2.1 O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.
- 2.2 O contrato terá vigência pelo período de 16/05/2025 até 31/12/2028, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/1991 e em consonância da do Art. 106 e 107 da Lei 14.133/2021.

O Imóvel deverá dispor de acessibilidade;

Estrutura adequada para o desempenho das atividades necessárias a finalidade da locação;

Estacionamento coberto;

Serviço de Limpeza dos espaços comuns;

Banheiros adaptados para PCD;

Atendimento aos requisitos legais, tanto da legislação municipal quanto da lei 14.133/2021 do governo federal.

Estar adimplente com as obrigações legais;

Manter regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária durante toda a execução do contrato;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



Dispor/denominar responsável legal (preposto) para dirimir dúvidas e ou quaisquer necessidades que venha a ser necessária durante toda a execução do contrato;

Responsabilizar por reparos que vier a ser necessário, pelo decurso do tempo;

Manter sinalização de emergência e suporte.

- 2.3 A vigência máxima de eventual contrato de sub-locação deve ser igual ao do contrato de locação e na ocorrência de rescisão contratual da LÔCADORA com o proprietário, sucederá a extinção da sub-locação.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 3.1 A fundamentação da necessidade da contratação pretendida, encontra-se detalhada em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 6º, inciso XXIII, alínea 'c', da Lei n.º 14.133/2021.

A Sala do Empreendedor é um importante instrumento de fomento ao desenvolvimento econômico, que visa facilitar o acesso dos empreendedores locais aos serviços de orientação, registro, legalização, regularização e capacitação para gestão de seus negócios, além de promover a desburocratização dos processos relacionados à abertura e manutenção de empresas.

Considerando o compromisso da administração pública municipal com o fortalecimento da economia local, o incentivo à formalização de negócios e o apoio ao microempreendedor individual (MEI), micro e pequenas empresas, faz-se necessária a implantação de um espaço adequado para funcionamento da Sala do Empreendedor no município de Estância.

Neste contexto, a locação do imóvel é justificada pela inexistência de espaço físico próprio da municipalidade que atenda aos requisitos técnicos e estruturais necessários para a instalação adequada da Sala do Empreendedor, tais como localização estratégica de fácil acesso à população, infraestrutura compatível com o atendimento ao público e condições adequadas de segurança, acessibilidade e conforto.

O imóvel a ser locado foi selecionado com base em critérios de economicidade, localização central, visibilidade e adequação às normas legais vigentes, representando a melhor opção para o funcionamento eficiente e eficaz da Sala



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



do Empreendedor. A instalação nesse local contribuirá significativamente para ampliar o alcance dos serviços prestados e estimular a formalização de novos negócios, reduzindo a informalidade e promovendo a geração de emprego e renda no município.

Destaque-se que o “Passeio Guanabara” já conta com o funcionamento do Departamento Tributário deste município e também do CEAC – Centro de Atendimento ao Cidadão onde funcionam os serviços do Núcleo de Atendimento ao Trabalhador - NAT, do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON, da Junta do Serviço Militar de Estância e da Sala do Empreendedor.

Contudo, objetivando ampliar o alcance dos serviços prestados pela Sala, observou-se que o espaço ofertado no CEAC pelo Governo do Estado de Sergipe mediante Termo de Cooperação Técnica tornou-se inadequado, sendo oportuno o funcionamento da Sala do Empreendedor em um espaço mais amplo e conveniente para realizar os atendimentos do público empreendedor, sendo transferida para sala no mesmo local e demandando a contratação por parte desta Secretaria.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

- 4.1 A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada da em item específico dos Estudos Técnicos Preliminares, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei n.º 14.133/2021.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 5.1 Antes da assinatura do contrato de locação foi realizada uma vistoria no imóvel, cujo láudo é parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 5.2 É vedada a sub-locação imóvel.

O Imóvel deverá dispor de acessibilidade;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



Estrutura adequada para o desempenho das atividades necessárias a finalidade da locação;

Estacionamento coberto;

Serviço de Limpeza dos espaços comuns;

Banheiros adaptados para PCD;

Atendimento aos requisitos legais, tanto da legislação municipal quanto da lei 14.133/2021 do governo federal.

Estar adimplente com as obrigações legais;

Manter regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária durante toda a execução do contrato;

Dispor/denominar responsável legal (preposto) para dirimir dúvidas e ou quaisquer necessidades que venha a ser necessária durante toda a execução do contrato;

Responsabilizar por reparos que vier a ser necessário, pelo decurso do tempo;

Manter sinalização de emergência e suporte.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DA LOCATÁRIA:

6.1 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;
- e) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- f) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício;
- g) Fornecer, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial paga;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



- h) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

6.2 Durante a vigência do contrato de locação, são obrigações da LOCADORA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;
- b) Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- d) Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- e) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- f) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás (se houver), água e esgoto;
- g) Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- h) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.

6.2.1 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

7. BENFEITORIAS:

- 7.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



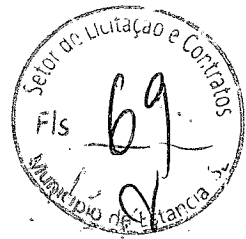
As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

- 8.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.
- 8.2 As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.
- 8.3 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados por ato administrativo na forma da Lei n.º 14.133/2021, art. 117, caput.
- 8.4 A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.
- 8.5 O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 8.6 No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.
- 8.7 A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.
- 8.8 O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.
- 8.9 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



nos relatórios de gestão.

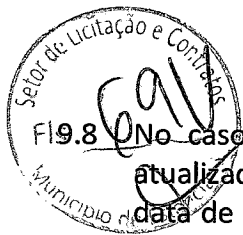
- 8.10 O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

- 9.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (decimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 08 (oito) dias úteis.
- 9.2 O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.
- 9.3 Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 9.4 Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar à LOCADORA a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.
- 9.5 A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.
- 9.6 A contagem do prazo previsto no item 9.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.
- 9.7 A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



9.8 No caso de atraso pela LOCATÁRIA, os valores devidos à LOCADORA serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado FGV) ou IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IBGE) de correção monetária.

9.9 O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.

9.10 A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1 A LOCADORA foi selecionada de forma geral por meio de consulta de viabilidade e por conseguinte, por se tratar de imóvel subsidiariamente locado a órgãos desta municipalidade, trazendo para um mesmo espaço diversos serviços

10.2 salientando que o “Passeio Guanabara” já conta com o funcionamento do Departamento Tributário deste município e também do CEAC – Centro de Atendimento ao Cidadão onde funcionam os serviços do Núcleo de Atendimento ao Trabalhador - NAT, do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON, da Junta do Serviço Militar de Estância e da Sala do Empreendedor.

10.3 Contudo, objetivando ampliar o alcance dos serviços prestados pela Sala, observou-se que o espaço ofertado no CEAC pelo Governo do Estado de Sergipe mediante Termo de Cooperação Técnica tornou-se inadequado, sendo oportuno o funcionamento da **Sala do Empreendedor** em um espaço mais amplo e conveniente para realizar os atendimentos do público empreendedor, sendo transferida para sala no mesmo local e demandando a contratação por parte desta Secretaria.

11. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

A) HABILITAÇÃO JURÍDICA



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



11.1 Para fins de habilitação jurídica, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

- 11.1.1 Registro comercial, no caso de empresário individual;
- 11.1.2 Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, com chancela digital na forma eletrônica ou tradicional, em se tratando de sociedades empresárias, acompanhado dos documentos de designação de seus administradores, caso designados em ato separado;
- 11.1.3 Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;
- 11.1.4 A prova da investidura dos administradores da sociedade limitada eventualmente designados em ato separado do Contrato Social, mediante termo de posse no livro de atas da Administração e averbação no registro competente;
- 11.1.5 Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- 11.1.6 Declaração formal de que atende às disposições do art. 9º, § 1º, da Lei n.º 14.133/2021;

11.2 A sociedade simples que não adotar um dos tipos societários regulados no Código Civil deverá mencionar no respectivo ato constitutivo as pessoas naturais incumbidas de sua administração, exceto se assumir a forma de sociedade cooperativa.

11.3 Na hipótese de existir alteração nos documentos relacionados no item 11.1.5, posteriormente à constituição da sociedade, os referidos documentos deverão ser apresentados de forma consolidada, contendo todas as cláusulas em vigor.

B) HABILITAÇÃO FISCAL

11.4 Para fins de habilitação fiscal, o licitante deverá apresentar:

- 11.4.1 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ ou no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;
- 11.4.2 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente à atividade empresarial objeto desta licitação;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



- 11.4.3 Prova de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal mediante a apresentação dos seguintes documentos:
- a) A prova de regularidade com a Fazenda Federal será efetuada por meio da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, inclusive contribuições sociais, e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria–Geral da Fazenda Nacional –PGFN, da sede da licitante;
 - b) A prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição estadual;
 - c) A prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição municipal;

11.4.4 Prova de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – CRF–FGTS.

11.4.5 As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição.

- 11.5 Caso a documentação apresentada pela microempresa ou empresa de pequeno porte contenha alguma restrição, lhe será assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do momento em que o proponente for declarado o vencedor da licitação, para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de negativa.
- 11.6 O prazo acima será prorrogado por igual período, mediante requerimento do interessado, ressalvadas as hipóteses de urgência na contratação ou prazo insuficiente para o empenho.
- 11.7 A não regularização da documentação no prazo estipulado implicará a decadência do direito à contratação, sem prejuízo do disposto no art. 90, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



C) HABILITAÇÃO SOCIAL E TRABALHISTA:

11.8 Para fins de habilitação social e trabalhista, o licitante deverá apresentar:

11.8.1 Certidão Negativa de Ilícitos Trabalhistas praticados em face de trabalhadores menores, emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, ou Declaração firmada pela licitante, na forma da lei, de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de que não emprega menor de dezesseis anos, salvo maiores de quatorze anos na condição de aprendiz, sob as penas da lei, consoante o disposto no art. 68, VI, da Lei n.º 14.133/2021.

11.8.2 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com efeito negativo.

D) QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

11.20 Certidões Negativas de Falência, Recuperação Judicial e Extrajudicial ou Certidão de Insolvência Civil expedidas pelo(s) distribuidor(es) da sede da licitante ou de seu principal estabelecimento. As certidões deverão vir acompanhadas de declaração oficial da autoridade judiciária competente, relacionando os distribuidores que, na Comarca de sua sede, tenham atribuição para expedir certidões negativas de falências e concordatas.

12. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

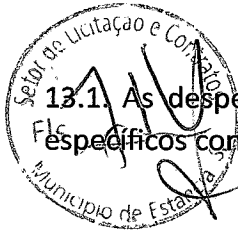
12.1 A locação do imóvel tem um custo mensal estimado mensal de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), conforme valores apurados em Laudo de Avaliação (Anexo), elaborado pela Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação

12.2. O Custo Estimado Total desta contratação será de R\$ 65.250,00 (sessenta e cinco mil e duzentos e cinquenta reais), com vigência até 31/12/2028 com início em 16/05/2025.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Administração



13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

Créditos Orçamentários: Administração

Unidade Orçamentária	Projeto de Atividade	Função Programática	Fonte do Recurso	Elemento de Despesa	Subelemento	Saldo Orçamentário
0206	2012	04.122.0001.2012	150.00000	3390.39.00	10 [*]	24.765,25

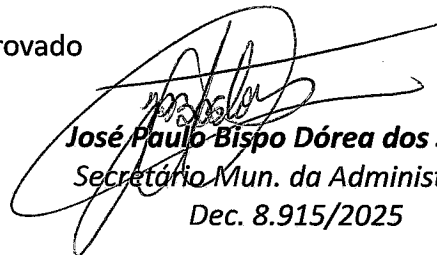
13.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada conforme Lei Orçamentária Anual, bem como a LDO e PPA, de acordo com a Lei 101/2000.

Estância, 30 de abril de 2025

Elaborado por:


Miriam Guimarães Viana Macedo
Agente de Desenvolvimento

Aprovado


José Paulo Bispo Dórea dos Santos
Secretário Mun. da Administração
Dec. 8.915/2025