



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

TERMO DE REFERÊNCIA



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. O presente termo de referência tem por objeto a **Locação de Imóvel para Instalação e Funcionamento do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos**, através de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme condições e características descritas no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Prefeitura Municipal de Lagarto, estado de Sergipe, por meio da Secretaria Municipal de Cultura, necessita de imóvel para instalação do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos, para isso pretende **alugar por inexigibilidade de licitação, o pavimento térreo do imóvel situado na Rua Benigno Oliveira, nº 210, Povoado Jenipapo**, município de Lagarto/SE, de propriedade de **GILDETE BATISTA DA PAIXÃO, CPF: 336.296.845-72**.

2.1. Considerando que a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, determina que é inexigível a licitação, *in verbis*:

*V – Aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessárias sua escolha.*

2.3. Considerando a necessidade de prover um local adequado para a instalação do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos.

2.4. Nesse contexto, justifica-se o pedido em face da necessidade da locação de imóvel que apresente as características necessárias para o desenvolvimento das atividades realizadas pelo Telecentro.

2.5. Do Imóvel

2.5.1. O imóvel a ser locado, será destinado a instalação para Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos.

2.5.2. O imóvel objeto da pretensa contratação é de fácil acesso, localizado na Rua Benigno Oliveira, nº 210, Povoado Jenipapo, Lagarto/SE.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

2.5.3. O imóvel devido às suas características de projeto, é ideal para atender a demanda, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens. Não havendo, portanto, qualquer registro de imóveis municipais que apresentem as características ou a localização exigida para atender de maneira satisfatória a necessidade estabelecida neste contexto.

2.6. Da Realização de Estudo Técnico Preliminar

2.6.1. A Lei Federal nº 14.133/2021, precisamente em seu artigo 72, inciso I, nos traz que os processos de contratação direta, nos casos de inexigibilidade e dispensa de licitação, deverão ser instruídos com documentos que dentre outros constam o Documento de Formalização de Demanda e se for o caso, o Estudo Técnico Preliminar (ETP).

2.6.2. O estudo técnico preliminar desempenha um papel crucial em processos de contratação regidos pela Lei nº 14.133/2021, etapa fundamental para garantir a eficiência, transparência e legalidade dos procedimentos de contratação realizados pela Administração Pública.

2.6.3. Outro aspecto importante é que o estudo técnico preliminar fornece subsídios para a elaboração dos termos de referência ou projeto básico, documentos essenciais que orientam o processo licitatório ou a contratação direta.

2.6.4. O estudo técnico preliminar anexo a este Termo de Referência, conclui que a locação o imóvel apresenta vantagens técnicas e operacionais, proporcionando um melhor custo e continuidade na oferta de serviços em comparação com outras opções disponíveis no mercado.

2.6.5. O estudo técnico preliminar desta contratação pôde ser simplificado em razão dentre outras, de não haver tempo hábil para a realização de um estudo pormenorizado das opções disponíveis para atendimento da demanda apresentada.

3.DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

3.1. Considerando as necessidades apontadas no Documento de Formalização de Demanda nº 462/2025-SECULT;

3.2. Considerando que após consulta ao Departamento de Patrimônio não há imóvel próprio, nas condições apontadas no Documento de Formalização de Demanda nº 462/2025-SECULT;

3.3. Somando as considerações acima ao fato do imóvel situado na Rua Benigno Oliveira, nº 210, Povoado Jenipapo, neste município, ter sido avaliado pela Comissão Permanente



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

de Avaliação de Bens Permanentes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, apresentando o valor para aluguel do referido imóvel.

3.4. Quanto a forma de contratação, a mesma ocorrerá por meio de inexigibilidade de licitação, visto que a pretensa contratação se enquadra nos termos do inciso V, artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Se tratado da natureza da contratação, não foram estabelecidos os critérios sustentáveis para essa contratação.

4.2. Não será permitida a subcontratação de quaisquer serviços ou atividades relacionadas ao objeto deste processo, sob nenhuma circunstância.

4.3. Entende-se por subcontratação qualquer transferência de responsabilidades, total ou parcial, para terceiros, seja ela formal ou informal, remunerada ou não.

4.4. A proibição de subcontratação tem por objetivo preservar a integridade do contrato e garantir que as partes contratantes tenham controle direto sobre a execução das atividades e o cumprimento das obrigações estabelecidas neste instrumento;

4.5. A violação desta cláusula acarretará em medidas legais cabíveis, incluindo a rescisão imediata do contrato e eventuais indenizações por perdas e danos causados.

5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1. É necessário entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, em conformidade com as especificações exigidas pelo Órgão:

5.2. Garantir a manutenção e conservação do imóvel durante o período de locação e atender as solicitações, caso haja, sobre problemas estruturais ou reparos solicitados pela CONTRATANTE;

5.3. Fornecer ao Órgão todos os documentos necessários para comprovar a propriedade do imóvel e sua regularidade fiscal como escritura do imóvel e certidão negativa de IPTU;

5.4. Faz-se fundamental que todas essas obrigações sejam claramente estipuladas no contrato de locação celebrado entre a SECULT e o locador, garantindo transparência e clareza sobre as responsabilidades de cada parte ao longo da vigência do contrato.

6. DAS ATRIBUIÇÕES DA CONTRATANTE

6.1. Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto contratual;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

- 6.2. Realizar o pagamento do aluguel nos prazos estipulados no contrato de locação;
- 6.3. Utilizar o imóvel para os fins específicos descritos no contrato de locação, respeitando as condições estabelecidas;
- 6.4. Comunicar ao locador qualquer problema estrutural ou necessidade de reparo que ultrapasse a manutenção ordinária;
- 6.5. A administração Pública não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculado à execução do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da futura Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

7. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO

- 7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133 de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;
- 7.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 7.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal titular Antônio Clécio Santos Santana, CPF 058.XXX.XXX-33 (Lei nº 14.133 de 2021, art. 117, caput).
- 7.4. A gestão do contrato será feita por **LEONARDO VINNICIUS SANTOS MARQUES, CPF 064.XXX.XXX-62.**

8. DO PAGAMENTO DA CONTRATAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

- 8.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 8.2. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;
- 8.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável;
- 8.4. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

8.5. O contrato regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar;

8.6. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

8.7. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133 de 2021.

8.8. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da fiscalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77 de 2022.

9. HABILITAÇÃO

9.1. São necessários apresentações de Certidões Negativas previstas na legislação vigente, relacionadas a **CONTRATADA** e a regularidade do imóvel perante o Município. Comprovando assim, a Habilitação jurídica, Habilitação fiscal, social e trabalhista, Qualificação Econômico-Financeira.

10. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	COD	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	39761	Imóvel para instalação do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos.	mês	12	R\$ 1.742,90	R\$ 20.914,80
TOTAL: R\$ 20.914,80 (vinte mil, novecentos e quatorze e oitenta centavos).						

*O valor mensal do aluguel está baseado no Laudo de Avaliação do Imóvel Urbano, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens, o qual segue em anexo.

11. DO RELATÓRIO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

11.1. As despesas com o pagamento do referido objeto correrão por conta do Orçamento – Prefeitura Municipal de Lagarto, obedecendo à seguinte classificação:

Órgão: 0222 - Prefeitura Municipal de Lagarto

Unidade Orçamentária: 0224 – Secretaria Municipal de Cultura- SECULT

Ação: 2396 – Manutenção e Desenvolvimento da Secretaria Municipal de Cultura - SECULT

Elemento de Despesa: 33.90.36.00 – Outros serviços de terceiros – Pessoa Física

Fonte: 15000000 – Recursos não Vinculados de Impostos

Valor: R\$ 20.914,80 (vinte mil, novecentos e quatorze e oitenta centavos)

12. DO(A) CONTRATADO(A)

12.1. Considerando as características necessárias para a instalação do Telecentro Professora Luzinalva Vieira Santos, será necessário um imóvel adequado para o bom funcionamento, de forma que não interrompa a prestação dos serviços.

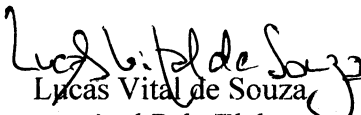
12.2 Diante da presente demanda, o imóvel situado na Rua Benigno Oliveira, Povoado Jenipapo, n° 210, neste Município de Lagarto, de propriedade do Senhora Gildete Batista da Paixão, inscrito no CPF. sob nº 336.296.845-72.

12.3. O imóvel objeto da presente contratação, detém as características adequadas ao atendimento das atividades precípuas da Administração Pública, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, previamente executado.

13. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:

13.1 O contrato decorrente desta contratação terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada, conforme o art. 105, caput, da lei 14.133/2021.

Lagarto/SE. em 25 de julho de 2025.


Lucas Vital de Souza
Responsável Pela Elaboração