



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 da Secretaria Municipal da Articulação Política**, através de inexigibilidade de licitação com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Prefeitura Municipal de Lagarto, estado de Sergipe, por meio da Secretaria Municipal da Articulação Política, necessita de imóvel para instalação do departamento administrativo da referida Secretaria, para isso pretende **alugar por inexigibilidade de licitação**.

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 prover um local adequado para a instalação da Secretaria Municipal da Articulação Política.

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 pela Secretaria Municipal da Articulação Política.

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 pela Secretaria Municipal da Articulação Política.

2.5. Do Imóvel

2.5.1. O imóvel a ser locado, será destinado a instalação da Secretaria Municipal da Articulação Política.

2.6. Da Realização de Estudo Técnico Preliminar



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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 03/2025-SEAP;

3.2. Considerando que após consulta ao Departamento de Patrimônio não há imóvel próprio, nas condições apontadas no Documento de Formalização de Demanda nº 03/2025-SEAP;

3.3. 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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 SEMDU 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;

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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 José Wanderley Moura, CPF 382.XXX.XXX-49 (Lei nº 14.133 de 2021, art. 117, caput).

7.4. A gestão do contrato será feita por **LEONARDO VINNICIUS MARQUES SANTOS, 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;

8.5. O contrato regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, 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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO

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. DO RELATÓRIO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. 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: 0217 – Secretaria Municipal de Articulação Política

Ação: 2145 – Manutenção e Desenvolvimento da Secretaria Municipal de Articulação Política

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

Fonte: 15000000- Recursos não Vinculados de Impostos

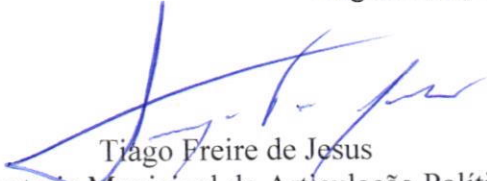
11. DO(A) CONTRATADO(A)

11.1. Considerando as características necessárias para a instalação da Secretaria Municipal da Articulação Política em imóvel adequado para o bom

12. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO:

12.1 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 10 de março de 2025.


Tiago Freire de Jesus
Secretaria Municipal da Articulação Política
Responsável Pela Elaboração