TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO REVISADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I - DO OBJETO

Locação do imóvel situado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 288, Centro, no Município de Neópolis/SE, destinado ao funcionamento da Escola Estadual Monsenhor José Moreno de Sant'Ana, que atende 338 (trezentos e trinta e oito) estudantes, pelo prazo inicial de 30 (trinta) meses, contado do início da execução indicado no instrumento contratual ou, na falta desse registro, da assinatura do contrato, observada a efetiva disponibilização do imóvel, admitida prorrogação na forma da legislação aplicável e desde que devidamente justificada e formalizada.

II - DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação do imóvel acima identificado para funcionamento da Escola Estadual Monsenhor José Moreno de Sant'Ana, no Município de Neópolis/SE, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

III - DA JUSTIFICATIVA

A locação é necessária para assegurar a continuidade das atividades da Escola Estadual Monsenhor José Moreno de Sant'Ana. O imóvel anteriormente utilizado pela unidade escolar era objeto de comodato, cuja renovação não foi autorizada, e a Administração informou a inexistência de imóvel público estadual disponível que atenda à necessidade. A contratação busca garantir espaço adequado para estudantes e servidores e evitar a interrupção do serviço público educacional.

IV - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A contratação direta será processada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalação e localização do imóvel escolhido, conforme justificativa constante dos autos. Para a contratação, deverão estar demonstrados os requisitos legais aplicáveis, inclusive avaliação prévia do bem, inexistência de imóvel público vago e disponível e justificativa

Este documento foi assinado via DocFlow por Maria Gilvania Guimaraes dos Santos

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: GTEG-TJOF-YXKV-H6NE

da singularidade e da vantagem para a Administração.

V - DO CUSTO ESTIMADO

O valor mensal negociado para a locação é de R$ 9.170,00 (nove mil cento e setenta reais), compatível com o valor médio indicado no laudo de avaliação da CEHOP. Para o prazo inicial de 30 (trinta) meses, a despesa global estimada corresponde a R$ 275.100,00 (duzentos e setenta e cinco mil e cem reais), sujeita à disponibilidade orçamentária e financeira e às demais autorizações exigidas.

VI - DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Conforme manifestação da Superintendência de Gestão do Patrimônio do Estado - SUPAT/SEAD constante dos autos, não foi identificado imóvel público estadual disponível que atenda à finalidade pretendida no Município de Neópolis/SE.

VII - DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel selecionado no Chamamento Público nº 09/2025 está localizado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 288, Centro, Neópolis/SE. Conforme os elementos técnicos e a proposta constantes dos autos, sua localização e configuração atendem à necessidade de funcionamento da unidade escolar, com espaços destinados a 7 (sete) salas de aula, sanitários masculino e feminino, refeitório, cozinha, secretaria escolar, depósito e biblioteca, além das demais áreas necessárias às atividades escolares.

A adequação física, as condições de conservação e a necessidade de eventuais adaptações deverão observar os laudos e manifestações dos setores técnicos competentes juntados ao processo, bem como as exigências aplicáveis ao funcionamento de unidade escolar.

VIII - DA INSTRUÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

A formalização da contratação direta observará o art. 72 da Lei nº 14.133/2021 e as normas estaduais aplicáveis, incluindo a instrução processual, a justificativa da escolha do imóvel e do preço, a demonstração da disponibilidade orçamentária e financeira, a autorização da autoridade competente e as publicações exigidas. Antes da assinatura, deverão ser comprovados o cumprimento das exigências formais indicadas pela SECLOG, inclusive a publicação prévia no Portal de Compras

Este documento foi assinado via DocFlow por Maria Gilvania Guimaraes dos Santos

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: GTEG-TJOF-YXKV-H6NE

(Comprasnet.SE) e a juntada da Lista de Verificação prevista na Instrução Normativa nº 01/2024, bem como a manifestação técnica expressa sobre a aplicabilidade da análise de riscos e, conforme o caso, a juntada desse documento ou de justificativa técnica específica para sua não elaboração.

IX - DA VIGÊNCIA E DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

O contrato terá prazo inicial determinado de 30 (trinta) meses, contado do início da execução indicado no instrumento contratual ou, na falta desse registro, da assinatura do contrato, observada a efetiva disponibilização do imóvel. Eventual prorrogação dependerá de justificativa, autorização da autoridade competente, demonstração de vantajosidade e formalização por termo aditivo, observadas a legislação aplicável e as disposições do edital de chamamento público.

As demais condições da locação serão estabelecidas no instrumento contratual, que deverá ser compatível com este Termo de Referência, com o edital e com as exigências jurídicas constantes do processo.

X - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

a - Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, na data fixada no contrato;

b - Garantir, durante todo o período da locação, o uso pacífico do imóvel;

c - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

d - Fornecer recibo discriminado dos valores pagos, vedada a quitação genérica;

e - Manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel, ressalvadas as alterações autorizadas pela Administração;

f - Adotar as providências cabíveis para regularização dominial do imóvel e comprovar à Administração, quando solicitado, as medidas adotadas para obtenção do respectivo título;

g - Assegurar a manutenção da posse e do uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, comunicar imediatamente à Administração qualquer

Este documento foi assinado via DocFlow por Maria Gilvania Guimaraes dos Santos

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: GTEG-TJOF-YXKV-H6NE

reclamação, pretensão, ação judicial ou ato de terceiro que possa afetar a posse ou o uso do bem e responder pelos prejuízos decorrentes de eventual perda da posse por direito de terceiro ou por circunstância que lhe seja imputável.

XI - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

a - Pagar pontualmente o aluguel, na forma e nos prazos previstos no contrato;

b - Utilizar o imóvel exclusivamente para o atendimento da finalidade pública indicada neste Termo de Referência;

c - Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

d - Comunicar imediatamente à locadora a ocorrência de dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como eventual turbação de terceiros;

e - Encaminhar à locadora documentos de cobrança de tributos, intimações, multas ou exigências de autoridade pública referentes ao imóvel que lhe sejam entregues;

f - Permitir vistorias no imóvel, mediante prévio ajuste, nas hipóteses previstas no contrato e na legislação aplicável;

g - Arcar com as despesas de consumo de água, energia elétrica, gás, telefonia e outros serviços utilizados pela unidade, bem como com tributos ou encargos que lhe sejam atribuídos no contrato;

h - Não alterar a destinação do imóvel, salvo autorização formal da Administração e observância das normas aplicáveis.

XII - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas da locação correrão à conta das dotações orçamentárias indicadas nos documentos de impacto e disponibilidade orçamentária e financeira juntados ao processo, observadas as dotações consignadas para cada exercício e as autorizações fiscais aplicáveis.

Este documento foi assinado via DocFlow por Maria Gilvania Guimaraes dos Santos

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: GTEG-TJOF-YXKV-H6NE

XIII - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por agentes formalmente designados pela Secretaria de Estado da Educação, nos termos da legislação aplicável, cabendo-lhes acompanhar a execução, registrar ocorrências e adotar as providências necessárias ao cumprimento das obrigações contratuais.

XIV - DA ANÁLISE DE RISCOS

A unidade técnica deverá esclarecer expressamente, na instrução processual, se a análise de riscos é aplicável à contratação, nos termos do art. 99, inciso I, do Decreto Estadual nº 342/2023 e do art. 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Se cabível, deverá elaborar e juntar análise específica que identifique, avalie e trate os riscos capazes de comprometer a execução contratual, incluindo, no mínimo, a situação dominial e possessória do imóvel, eventual reivindicação de terceiro ou perda da posse, a interrupção das atividades escolares e as medidas de resposta e continuidade do serviço. A análise deverá indicar controles preventivos e contingenciais, responsáveis, impactos residuais e a avaliação da autoridade competente quanto à sua aceitabilidade. Se a unidade técnica concluir pela não elaboração, deverá apresentar justificativa técnica específica e fundamentada. Este Termo de Referência e as cláusulas contratuais, isoladamente, não substituem a análise de riscos ou a justificativa de sua dispensa.

XV - DAS PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À FORMALIZAÇÃO

Antes da assinatura do contrato, a unidade responsável deverá verificar e registrar nos autos: a suficiência da documentação dominial e possessória apresentada, inclusive certidão atualizada de ônus reais ou documento equivalente cuja suficiência seja reconhecida pela assessoria jurídica; a conclusão da instrução da contratação direta, com justificativa, autorização da autoridade competente, demonstração de vantajosidade global e disponibilidade orçamentária; o cumprimento da publicação prévia no Comprasnet.SE e a juntada da Lista de Verificação da Instrução Normativa nº 01/2024; a regularidade e habilitação exigíveis da locadora; e a compatibilidade entre o edital, este Termo de Referência e a minuta contratual, especialmente quanto ao prazo, à regularização dominial, à garantia da posse e do uso pacífico e ao procedimento de rescisão, vedada resolução automática. Também deverá ser atendida a manifestação técnica sobre a análise de riscos prevista na seção anterior, com avaliação dos riscos residuais pela autoridade competente.

Este documento foi assinado via DocFlow por Maria Gilvania Guimaraes dos Santos

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: GTEG-TJOF-YXKV-H6NE

Atenciosamente,

Aracaju, 20 de outubro de 2026

MARIA GILVÂNIA GUIMARÃES DOS SANTOS
Secretária de Estado da Educação

Este documento foi assinado via DocFlow por Maria Gilvania Guimaraes dos Santos

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: GTEG-TJOF-YXKV-H6NE

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: GTEG-TJOF-YXKV-H6NE

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/11/2026 é(são) :

Legenda: Aprovada Indeterminada Pendente

- Maria Gilvania Guimaraes dos Santos ***46970*** GABINETE DO SECRETÁRIO - SEED Secretaria de Estado da Educação 20/10/2026 12:27:51 (Docflow)