TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

A locação de um imóvel, por um período indeterminado, para funcionamento da Escola Estadual Monsenhor José Moreno de Sant'Ana, com uma matrícula de 338 estudantes.

II – DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Escola Estadual Monsenhor José Moreno de Sant'Ana, no município de Neópolis, 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 a Escola Estadual Monsenhor José Moreno de Sant'Ana, necessita, urgentemente, de um prédio, pois o atual prédio que a escola funciona não teve o seu comodato renovado.

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

Este documento foi assinado via DocFlow por Max Cardoso Silva

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: 9MTA-8TAW-R73O-D3OR

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.

VI – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Não há no Município de Neópolis, 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 7 salas de aula, 1 banheiro feminino e 1 banheiro masculino, 1 refeitório, 1 cozinha, 1 sala para a secretaria escolar, 1 sala para depósito, 1 para 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.

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;

Este documento foi assinado via DocFlow por Max Cardoso Silva

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: 9MTA-8TAW-R73O-D3OR

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.

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 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.

Este documento foi assinado via DocFlow por Max Cardoso Silva

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: 9MTA-8TAW-R73O-D3OR

XIII– DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da SEED.

Atenciosamente,

Aracaju, 1 de dezembro de 2025

Este documento foi assinado via DocFlow por Max Cardoso Silva

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: 9MTA-8TAW-R73O-D3OR

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: 9MTA-8TAW-R73O-D3OR

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

Legenda: Aprovada Indeterminada Pendente

- Max Cardoso Silva ***22762*** DIRETORIA REGIONAL DE EDUCAÇÃO DRE6 - SEED Secretaria de Estado da Educação 01/12/2025 15:48:08 (Docflow)