



TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO

Locação de imóvel para sediar a Companhia Independente de Operações Especiais (CIOE), localizado na Av. Gonçalo Prado Rollemberg, nº 1146, bairro São José, Aracaju/SE – CEP 49015-230.

2 JUSTIFICATIVA

Considerando que o Estado não possui atualmente imóvel disponível é imprescindível a locação do imóvel para sediar a Companhia Independente de Operações Especiais, a fim de atender às exigências operacionais da unidade e garantir uma localização mais estratégica que ofereça maior eficiência no atendimento às ocorrências de alta complexidade, que são caracterizadas pela imprevisibilidade e pela necessidade de um tempo de resposta rápida, garantido, assim, à população o direito a segurança previsto no art. 5º da Constituição Federal Brasileira.

3 DO QUANTITATIVO E DO CUSTO ESTIMADO

Item	Descrição	Código I-Gesp	Unid	Valor (mês)	Valor (anual)
1	SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL PARA ORGAO PUBLICO - DO TIPO PREDIO COMERCIAL, LOCALIZADO NO BAIRRO SAO JOSE - ARACAJU	373645-8	12	R\$ 9.988,00	R\$ 119.856,00
TOTAL					R\$ 119.856,00

O valor estimado para esta contratação será de R\$ 119.856,00 (cento e dezenove mil oitocentos e cinquenta e seis) reais referente aos primeiros 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, com base no valor mensal do aluguel de R\$ 9.988,00 (nove mil novecentos e oitenta e oito) reais, conforme Laudo de Avaliação da CEHOP e com anuência do



locador (documento nos autos) e de R\$ 1.198.560,00 (um milhão cento e noventa e oito mil e quinhentos e sessenta) reais para o valor global do contrato.

4 ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel para funcionamento da Sede da Companhia Independente de Operações Especiais (CIOE), localizado na Av. Gonçalo Prado Rollemberg, nº 1146, bairro São José, Aracaju/SE – CEP 49015-230, por um período de 12 (doze) meses, a partir da data de assinatura do contrato, na forma do §2º do artigo 106; bem como dos artigos 107 e 108 da Lei nº 14.133/2021.

4.1- ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de Locação anexada aos autos.

5 DAS OBRIGAÇÕES

5.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- I – entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI – pagar os Impostos e Taxas incidentes sobre o imóvel;
- VII - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- VIII - Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;



IX - As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do LOCADOR;

X - Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

5.2 - O LOCATÁRIO é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel;

II – utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III – 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;

IV – 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;

V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI – entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, **LOCATÁRIO**;

VII – pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;

IX – permitir a realização de reparos urgentes pelo **LOCADOR**, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

6 DOS DEMAIS REQUISITOS



Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

7 DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas - CEHOP, a qual apresenta o Valor Locativo entre **R\$ 8.228,00 a R\$ 9.988,00**, conforme documento anexado aos autos.

8 DA FORMA E LOCAL DE ENTREGA

A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

9 DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

Havendo atraso no pagamento, fica o **LOCATÁRIO** obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao **LOCADOR**, obedecendo à variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

O reajuste do preço contratado se dará em prazo igual ou superior a cada 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, art. 124, II, "d", e levará em consideração o INPC.

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos dos artigos 135 e 136, da Lei Federal nº. 14.133, de 2021, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.



10 DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO E DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

Com base no artigo 124 a 136 da Lei nº 14.133/2021 são atribuídas ao **LOCATÁRIO** as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao **LOCADOR** a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do **LOCADOR**;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do **LOCATÁRIO** enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I - por mútuo acordo entre as partes;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III – em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo **LOCATÁRIO**;
- IV – em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

11 DA VIGÊNCIA DO CONTRATO



O prazo do presente contrato locação é de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, na forma do §2º do artigo 106; bem como dos artigos 107 e 108 da Lei nº 14.133/2021.

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado por até **120 (cento e vinte) meses** pelas partes, respeitados os artigos 107 e 108 da Lei nº 14.133/2021, e desde que verificado se persiste a situação de inexistência de imóvel do Estado ou que ainda só exista no mercado um único que atenda aos objetivos da Polícia Militar, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de Termo Aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrá-lo em nome do **LOCATÁRIO**.

A gestão do contrato ficará a cargo do Setor de Contratos da PMSE.

12 DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com o pagamento do referido objeto correrão por conta da dotação orçamentário/financeira abaixo especificada:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	PROJETO OU ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
25.101	06.181.00.36	0865	3.3.90.36	1753

Aracaju, 5 de fevereiro de 2025



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO
**SECRETARIA DE ESTADO
DA SEGURANÇA PÚBLICA**
POLÍCIA MILITAR DE SERGIPE



Página:7 de 7



ASSINADO ELETRONICAMENTE

Verificar autenticidade conforme mensagem
apresentada no rodapé do documento

WENISTON QUEIROZ SOUSA DE GOIS
Comandante



ASSINADO ELETRONICAMENTE

Verificar autenticidade conforme mensagem
apresentada no rodapé do documento

ALEXSANDRO RIBEIRO DE SOUZA
Comandante

Este documento foi assinado via DocFlow por ALEXSANDRO RIBEIRO DE SOUZA e WENISTON QUEIROZ SOUSA DE GOIS

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: LX9R-AAWH-7UMW-D6KL



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/02/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- ALEXSANDRO RIBEIRO DE SOUZA - 05/02/2025 10:28:43 (Docflow)
- WENISTON QUEIROZ SOUSA DE GOIS - 03/02/2025 12:09:50 (Docflow)