

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Inexigibilidade referente ao aluguel de imóvel destinado a sediar a Secretaria do Trabalho, Emprego e Empreendedorismo – SETEEM.

2. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1. Conforme fornecido pelo setor de planejamento, segue dotação orçamentária:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA	PROJETO/ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
40101	11.122.0036	0822	3.3.90.39	1500

3. JUSTIFICATIVA

A Secretaria de Estado do Trabalho, Emprego e Empreendedorismo está localizada, atualmente, à Rua Riachuelo, 726, - Bairro São José, na cidade de Aracaju/SE.

Conforme se verifica no DFD, a demanda pretendida nos autos da Comunicação Interna de nº 17/2025 é a instalação temporária, em outro imóvel, da sede da Secretaria de Estado do Trabalho, Emprego e Empreendedorismo – SETEEM, para garantir a integridade dos servidores, terceiros e bens constantes nesta Secretaria, conforme Relatório Técnico de Vistoria nº 005/2024, datado de 18.03.2024.

Após a identificação do imóvel com os padrões compatíveis com a necessidade da Secretaria, o mesmo foi sujeito a avaliação da COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÕES E OBRAS PÚBLICAS – CEHOP, o qual avaliou o imóvel, bem como apresentou preço sugerido para a locação.

O Estudo Técnico Preliminar apontou os seguintes requisitos: “A localização se faz imprescindível um imóvel próximo a atual sede da Secretaria do Trabalho, que fica na rua Riachuelo nº 726, bairro São José. Considerando principalmente, o funcionamento do Núcleo de Apoio ao Trabalho – NAT que está há décadas no mesmo local, efetuando intenso atendimento ao público, principalmente a parcela da população desempregada, sendo assim, a localização da Secretaria em uma região afastada afetará diretamente o desempenho das atividades.

Para a estrutura, deve ser minimamente compatível com estrutura atual da Secretaria que é composta por 55 servidores públicos mais trabalhadores terceirizados, com a

necessidade de salas para trabalho dos seus diversos setores; O espaço físico deve ser compatível com as atividades administrativas desempenhadas pela secretaria, devendo apresentar salas de trabalho, salas de reunião, copa e etc.

A secretaria possui frota própria e os seus servidores também utilizam veículos particulares, sendo assim, deverá o espaço conter obrigatoriamente estacionamento”, bem como apresentou argumentos que demonstram ser inviável para o atual momento a aquisição de prédio, considerando o elevadíssimo valor de mercado na região em que a SETEEM melhor pode atender ao público, declarando assim, ser viável a contratação.

O art. 74, V, § 5º da lei 14.133 reza que: Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos: I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. A avaliação e justificativa de vantajosidade da locação já se encontram expressos nos autos, devendo ser juntado informação oficial da CEHOP de que não há mais nenhum imóvel disponível, cumprindo assim todos os requisitos.

4. BASE LEGAL:

4.1 Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

5. MODALIDADE:

5.1 Inexigibilidade de Licitação.

6. DA DESCRIÇÃO, QUANTITATIVOS E PREÇOS UNITÁRIOS E TOTAL ESTIMADO:

ITEM	CÓDIGO I-GESP	ESPECIFICAÇÃO	UND	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	459069-4	Serviço de Locação de Imóvel para Órgão Público – Tipo Prédio Comercial, Avenida Barão de Maruim, nº 305, Aracaju/SE	Aluguel – mensal – 12 meses	R\$ 31.935,00	R\$ 383.220,00

VALOR TOTAL PARA A DESPESA PROPOSTA: R\$ 383.220,00 (trezentos e oitenta e três mil, duzentos e vinte reais), pelo prazo de 12 meses.

7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel é selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal, devendo apenas ser juntada a informação da CEHOP acerca da disponibilidade de outro imóvel compatível.

7.2. Trata-se a locação de imóvel não residencial localizado à Avenida Barão de Maruim, 305, CEP 49015-040, Aracaju/SE, com as descrições transcritas no laudo da CEHOP, o qual deverá constituir anexo ao contrato.

7.3. O imóvel não residencial pertencente ao espaço possui área total construída de aproximadamente 1.080,00 m², divididos em 02 pavimentos, com 12 salas privativas, 06 banheiros, salões projetados para um grande volume de pessoas e vagas de estacionamento.

8. DAS OBRIGAÇÕES

8.1. DA CONTRATADA

8.1.1. Executar os serviços conforme especificações deste termo de referência e manter a integralidade da proposta com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer e utilizar os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade mínimas a fim de viabilizar o que for especificado neste documento e na proposta;

8.1.2. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções atinentes ao imóvel, efetuando assim todas benfeitorias necessárias em prazo correspondente a necessidade.

8.1.3. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

8.1.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.1.6. Deverá manter o imóvel assegurado de incêndio;

8.1.7. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou de desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

8.1.8. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de

ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA.

8.1.9. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

8.1.10. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

8.2. DO CONTRATANTE

8.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis;

8.2.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

8.2.3. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.2.4. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.2.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

8.2.6. Pagar as despesas de força, luz, gás (se houver) e esgoto;

8.2.7. Realizar o pagamento, nos prazos e condições definidos neste instrumento e seus anexos.

9. FISCALIZAÇÃO E MODELO DE GESTÃO CONTRATUAL

9.1. A Administração designará fiscal de contrato para acompanhar e fiscalizar a execução do SERVIÇO, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas ao seu gestor, em tempo hábil para adoção das medidas convenientes.

9.3. Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto e quando cabíveis, deverão ser prontamente atendidas pela CONTRATADA, sem ônus para a Administração.

9.4. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.

9.5. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

9.6. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

9.7. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

10. DAS PROPOSTAS

10.1. A proposta vincula este termo de referência, sendo obrigação da contratada o seu integral cumprimento, bem como o cumprimento das demais disposições.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. A Secretaria reserva-se o direito de rejeitar o fornecimento desde que não atenda aos interesses públicos deste órgão e aos termos deste documento.

11.2. A CONTRATANTE fica obrigada a disponibilizar objeto deste Termo de Referência de acordo com as especificações solicitadas, não se admitindo quaisquer modificações sem a prévia autorização da Diretoria Demandante.

Aracaju, 10 de março de 2025



ASSINADO ELETRONICAMENTE
Verificar autenticidade conforme mensagem
apresentada no rodapé do documento

DIEGO DE ALMEIDA MATOS
Superintendente



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: LBQJ-TQTB-HUOE-UF6A



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- DIEGO DE ALMEIDA MATOS ***27870*** SUPERINTENDÊNCIA DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS - SETEEM Secretaria de Estado do Trabalho, Emprego e Empreendedorismo 10/03/2025 07:52:41 (Docflow)