



TERMO DE REFERENCIA

Processo Nº: 83/2026-COMPRAS.GOV-CBM-SE

1. OBJETO

1.1. Contratação para a locação de imóvel com o objetivo de atender às necessidades de instalação de centro logístico para o CBMSE, conforme especificações estabelecidas neste instrumento, via inexigibilidade de licitação.

1.2. A presente contratação ocorrerá conforme os ditames da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 342/2023;

1.3. O objeto da licitação tem a natureza de serviço de comum;

2. JUSTIFICATIVA

O presente feito trata da realização de processo licitatório, tendo como objetivo a contratação direta, via inexigibilidade de licitação, de serviço de locação de imóvel para a instalação do Departamento de Manutenção – DEMAN e do Departamento de Material Suprimento e Patrimônio – DSMP do CBMSE, estando atualmente instruído com DFD, ETP e manifestação da SUPAT.

Conforme aponta o DFD, atualmente a corporação passou por uma grande ampliação da sua capacidade operacional, seja pelo aumento de unidades operacionais, seja pelo acréscimo do número de viaturas e equipamentos, inclusive com previsão da chegada de ainda mais material para 2026. Contudo, devido à diferença na velocidade de desenvolvimento da estrutura física, o órgão está enfrentando um déficit de espaço físico para abrigar os veículos e materiais. Nesse sentido, o documento apresenta que os setores (DSMP e DEMAN), que são responsáveis pelo recebimento, guarda e distribuição, respectivamente dos materiais e das viaturas, estão sofrendo com as consequências dessa problemática, tais quais: exposição contínua das viaturas a intempéries, insalubridade do ambiente de armazenamento dos materiais, aumento dos custos de manutenção, dificuldades logísticas, acréscimo dos riscos para os materiais e para os integrantes dos setores, entre outros. Assim, o DFD finaliza ratificando a importância de uma solução rápida para o problema tendo em vista a ampla problemática em torno da demanda.

Dando seguimento ao processo, é apresentado o ETP, trazendo uma análise técnica para a solução da demanda, nesse contexto, um dos pontos fundamentais é o levantamento de mercado, quando foram analisadas as opções disponíveis no mercado, destacando como possibilidades: utilização de imóvel público, locação e construção. A opção de utilização de imóvel público restou descartada pela manifestação da SUPAT de inexistência de imóvel apto. Dessa forma, diante das alternativas restantes, o setor competente julgou como cabível a



locação, ponderando especialmente o fator do prazo em função da urgência. Como fatores relevantes do ETP, há ainda a especificação técnica com a lista de demandas a serem atendidas pelo imóvel a ser locado, os requisitos gerais e os resultados pretendidos, tendo como principal deles a melhoria das condições logísticas.

Ressalte-se novamente que foi realizada consulta à Superintendência de Gestão de Patrimônio do Estado, cuja resposta foi da inexistência de imóveis de propriedade do Estado capazes de suprir a demanda do CBMSE. Nesse sentido, o processo seguirá o fluxo normal buscando imóveis que cumpram os requisitos através de chamamento público e demais procedimentos atinentes ao caso.

Por todo exposto, observa-se que o presente pleito está de acordo com as normas e ideais norteadores da atuação da Administração Pública.

3. REQUISITOS DO IMÓVEL

3.1. Localização

- Estar localizado preferencialmente no município de Aracaju/SE, considerando tratar-se da região com maior densidade populacional e maior demanda operacional do CBMSE;
- Possuir acesso facilitado às principais vias de circulação, permitindo deslocamento rápido para outros municípios do Estado;
- Estar estrategicamente posicionado em relação às unidades operacionais da capital, favorecendo a logística institucional;
- Situar-se em área com infraestrutura urbana consolidada, incluindo pavimentação, iluminação pública, rede de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e acesso à internet;
- Dispor de ruas amplas e com boa fluidez de tráfego, permitindo a circulação de viaturas de grande porte.

3.2. Dimensões e estrutura física

O imóvel deverá possuir, no mínimo:

- Área construída mínima de 1.500 m², integralmente coberta;
- Área coberta mínima de 1.000 m², destinada ao estacionamento, circulação, carga, descarga e manobra de viaturas e armazenamento e acondicionamento de materiais e patrimônios institucionais, com ventilação e iluminação adequadas;
- Área administrativa mínima de 400 m²;
- Área interna com configuração predominantemente retangular, sem obstáculos estruturais que comprometam o layout logístico;
- Pé-direito compatível com a circulação de viaturas de grande porte e armazenamento vertical



de materiais;

- Piso industrial de alta resistência, compatível com tráfego de veículos pesados e operação de equipamentos logísticos;
- Estrutura que permita a circulação e manobra segura de viaturas operacionais.
- O imóvel deverá dispor de no mínimo três acessos para viaturas, com portões ou vãos livres com dimensões mínimas de: 6 metros de largura, 4,5 metros de altura, garantindo entrada e saída seguras das viaturas operacionais.

3.3. Estrutura de apoio

O imóvel deverá dispor de estrutura administrativa e operacional mínima composta por:

- 10 salas administrativas e 01 sala destinada à instrução e reuniões, todas dotadas de infraestrutura elétrica adequada e preparação para instalação de aparelhos de ar-condicionado;
- Banheiros masculino e feminino;
- Banheiros adaptados para pessoas com deficiência masculino e feminino;
- Alojamentos masculino e feminino para efetivo responsável pela guarda patrimonial com infraestrutura elétrica adequada e preparação para instalação de aparelhos de ar-condicionado;
- Copa ou espaço de apoio aos servidores;
- Área destinada ao almoxarifado e controle de estoque;
- Espaço para armazenamento de equipamentos sensíveis ou materiais de maior valor agregado.

3.4. Condições Técnicas e Normativas

O imóvel deverá:

- Atender às normas técnicas vigentes, especialmente: acessibilidade (ABNT NBR 9050); segurança estrutural; prevenção contra incêndio e pânico;
- Estar regular perante os órgãos municipais quanto ao uso e ocupação do solo;
- Possuir instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas técnicas;
- Permitir adaptações internas, caso necessário, sem comprometimento estrutural.

3.5. Justificativa Técnica

As exigências técnicas descritas decorrem da necessidade de instalação de estrutura logística integrada do CBMSE, destinada ao armazenamento de viaturas, materiais operacionais, equipamentos e suprimentos institucionais.

O imóvel deverá possibilitar eficiência logística, segurança patrimonial, organização operacional e racionalização de custos, além de contribuir para a futura integração com a



estrutura administrativa da Corporação.

3.6. Comprovação de atendimento

O atendimento dos requisitos do imóvel será comprovado mediante apresentação de projetos ou plantas, conforme necessidade, a serem aprovados pela corporação, quando da análise da proposta, ou em caso de pedido de complementação pelo CBMSE.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

4.1. Para que seja efetivamente contratada, a empresa ou pessoa física deverá apresentar documentação válida referente à habilitação jurídica, técnica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, e cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, tudo consoante disposto nos arts. 62 e seguintes da Lei nº 14.133/21 e art. 84 e seguintes do Decreto Estadual nº 342/2023;

4.2. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021;

4.3. A contratação do serviço contínuo será considerando o valor mensal e anual da locação.

5. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

A contratada deverá seguir rigorosamente as normas atinentes à preservação e sustentabilidade ambientais.

6. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. A partir da assinatura do contrato/emissão da nota de empenho, a contratada terá até 60 (sessenta) dias para efetuar a entrega das chaves, prazo este que poderá ser prorrogado por igual período, mediante justificativa, momento em que será considerada iniciada a prestação do serviço;

6.2. Caso não seja possível a prestação do serviço no prazo assinalado, a empresa deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior. Na eventualidade da necessidade de prorrogação, essa poderá ser de no máximo o mesmo período previsto no item 6.1;

6.3. Em nenhuma hipótese o serviço será considerado iniciado sem que haja o atendimento dos requisitos e sem a entrega das chaves;

6.4. Na entrega das chaves, será confeccionado laudo de vistoria, do qual constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, com conclusão das condições



de habitabilidade e segurança, bem como de seus maquinários, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.

7. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput);

7.2. O adimplemento contratual será acompanhado pelos(as) responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, para efeito de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta;

7.2.1. O(a) responsável pela gestão do contrato será o(a) Chefe do Departamento de Acompanhamento de Contratos e Convênios, devendo nomear o(s) fiscal(is) por portaria, consoante Instrução Normativa do Comando-Geral do CBMSE ou norma interna atualizada;

7.2.2. O Fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º);

7.2.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º);

7.3. O contratado deverá indicar preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118);

7.4. 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;

7.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros;

7.6. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119);

7.7. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa



responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120);

7.8. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput);

7.8.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8. FORMA DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, boletos/recibos de locação emitido e entregue ao gestor/fiscal do contrato, para fins de liquidação e pagamento;

8.2. No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive nos Recibos, serão estes restituídos ao LOCADOR em até 10 (dez) dias úteis, para as correções solicitadas, não respondendo assim o LOCATÁRIO por quaisquer encargos;

8.3. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO em até 15 (quinze) dias, após o recebimento e atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

8.4. Cabe ao Estado de Sergipe promover a retenção do ISSQN nos casos previstos na legislação do município competente para arrecadação do tributo;

8.5. Cabe ao Estado de Sergipe promover a retenção do Imposto de Renda, conforme o disposto no Decreto Estadual nº 331/2023;

8.6. Para fazer jus ao pagamento, a empresa deverá apresentar, juntamente ao documento de cobrança, prova de regularidade perante o FGTS – CRF, Certidões Negativas de Débitos junto às Fazendas Federal (abrangendo os débitos relativos a tributos federais, à dívida ativa da União, e as contribuições previdenciárias e de terceiros), Estadual e Municipal do domicílio do contratado;

8.7. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual;

8.8. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado;

8.9. No caso de atraso de pagamento, será utilizado, para atualização do valor, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE;

8.10. Caso se faça necessária a reapresentação de qualquer Nota Fiscal/Fatura por culpa do contratado, o prazo previsto se reiniciará a contar da data da respectiva reapresentação;



8.11. Não será necessária a utilização de pagamento por meio de resultados, por incompatibilidade com o objeto;

9. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

Não haverá exigência de garantia contratual, pois o pleito é de simples solução e a exigência de garantia aumentaria o custo sem impactar diretamente nos resultados.

10. DA VIGÊNCIA E REAJUSTE (Art. 119 e ss. do Decreto Estadual nº 342/2023)

10.1. O contrato de locação terá prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogável até o limite de 10 (dez) anos, nos termos do art. 108 da Lei nº 14.133/2021, mediante termo aditivo justificado e autorizado pela autoridade competente.

10.2. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na sua ausência, do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), ou de outro índice que venha a substituí-los legalmente.

10.3. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, dispensando assim, a celebração de termo aditivo nos termos do art. 136, inciso I da Lei 14.133/2021.

11. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Consoante nomas aplicáveis, o valor da contratação dependerá da proposta da empresa ou pessoa física proprietária do imóvel e, sobretudo, do laudo de avaliação da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas – CEHOP.

12. RECURSOS FINANCEIROS

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

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROGRAMA DE TRABALHO	PROJETO OU ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
23101	06.182.0036	168	3.3.90.00	1753 e 1500

Aracaju, 22 de abril de 2026

Protocolo de Assinatura(s)

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

Código de verificação: OMLZ-MNWL-LKJX-LWSY



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/04/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- MARIO LIMA BITENCOURT - TEN. CEL.QOBM ***22134*** DIRETORIA DE LOGÍSTICA - CBM Corpo de Bombeiro Militar 22/04/2026 08:05:03 (Docflow)