



TERMO

TERMO DE REFERÊNCIA SIMPLIFICADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

I – DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Aracaju/SE, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe (CBMSE), por um período de 60 (sessenta) meses, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e seus anexos.

II – DA JUSTIFICATIVA

O CBMSE, órgão da administração direta do Estado de Sergipe, protege a sociedade sergipana há mais de cem anos, cumprindo sua missão constitucional de salvaguardar vidas e bens alheios. Nesse ínterim, o crescimento populacional resultou em aumento gradual de demandas impostas à Corporação, exigindo a criação de nova estrutura organizacional, estabelecida em Lei Estadual nº 8.979 de 03 de fevereiro de 2022.

Vislumbramos, com a implementação da Lei Estadual nº 8.979/2022, a busca pela excelência na prestação de serviços considerados essenciais. No entanto, a atual sede administrativa do CBMSE, imóvel centenário situado na Rua Siriri, nº 762, Centro, nesta Capital, possui limitação estrutural, para alocar os setores da corporação, o que afeta, sobremaneira, a gestão da qualidade na Instituição.

Com a locação ora proposta, pretende-se instalar o CBMSE em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de



documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da corporação.

A escolha do imóvel será feita mediante chamamento público, a fim de verificar as potencialidades do mercado e as opções de imóveis que atendam as condições de locação almejadas pela administração.]

III – 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

.

§ 5º 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.”

V – DO CUSTO ESTIMADO

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 imóvel de propriedade do Estado, na região pleiteada, que possa atender ao programa de necessidades constante em ficha técnica anexa.



VII – DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

As características do imóvel devem atender aos critérios objetivos (conforme ficha técnica disponível no anexo I deste termo). Além disso, também devem atender as necessidades administrativas envolta de outros fatores ligados à finalidade pública. Neste sentido, a localização é um importante fator, mesmo existindo outro imóvel de mesmas dimensões com valor de locação menor, desde que, legitimamente se opte fulcrado no interesse público.

VIII - 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.

IX - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- i. entregar à LOCATÁRIA 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 ;
- iii. responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- iv. fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- v. manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

X - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 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. 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;
- vi. permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- vii. 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;
- viii. não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

XI - DA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta de dotação a ser definida pela Diretoria de Planejamento do CBMSE (DPLAN), durante o processo de definição do impacto orçamentário.

XII - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade do CBMSE.



SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR



Página:5 de 5

Aracaju, 11 de junho de 2024



ASSINADO ELETRONICAMENTE
Verificar autenticidade conforme mensagem
apresentada no rodapé do documento

ANGELO SANTOS BEZERRA - Ten. Cel. QOBM
Diretor(a)

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: 6ASL-YJQ3-LWYL-SUW6



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 12/06/2024 é(são) :

- ANGELO SANTOS BEZERRA - Ten. Cel. QOBM - 11/06/2024 10:55:20 (Docflow)