



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO  
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DO OBJETO:**

1.1. Locação de imóvel para o funcionamento operacional da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**2. DA JUSTIFICATIVA:**

2.1. Considerando a necessidade de disponibilizar um local adequado para atividades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021, verifica-se a inviabilidade de competição entre fornecedores, uma vez que o imóvel em questão deve apresentar características únicas que atendam plenamente às necessidades específicas neste projeto.

**3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

3.1. O imóvel deverá ser ideal para o desempenho das atividades operacionais desta secretaria, sendo suas estruturas ideais para tal, com cômodos de médias áreas, boa estruturação e espaço físico, em localização adequada, que seja bem servido pelos melhoramentos públicos básicos, tais como água, energia elétrica, pavimentação, serviço postal e coleta de lixo, e ainda, que esteja em bom estado de conservação.

**4. DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS:**

4.1. O imóvel será alugado pelo período de doze meses, podendo ser prorrogado, conforme o disposto na Lei nº 8.245/91, e subsidiariamente ao art. 113 da Lei 14.133/2021. Todas as obrigações serão regulamentadas, através de contrato, com determinações claras e objetivas sobre as atribuições de cada uma das partes.

**5. DA DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS:**

5.1. Para a concretização do presente termo, será apresentada proposta pela futura contratada, obedecendo os termos a seguir:

| DESCRIÇÃO                                                                      | DURAÇÃO    |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. | doze meses |

**5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

5.1. O prazo de pagamento do valor acima citado deverá ser efetuado até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, ao Locador, através de seu representante legal ou procurador legalmente constituído.

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

5.3. Os preços serão fixos e irrevogáveis durante o período contratado.

**6. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL:**

6.1. O prazo de vigência contratual será de doze meses, a contar da assinatura do termo de contrato.

**7. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO**  
**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**

---

7.1. As despesas oriundas da contratação, deverão correr por conta da seguinte dotação orçamentária:

- U.O.: 21100 Secretaria de Meio Ambiente
- Ação: 2085 - Manutenção da secretaria de Meio Ambiente
- Elemento da despesa: 3390360000 Outros serviços de terceiros -Pessoa Física
- Fonte de Recurso: 15000000

**8. DO INÍCIO DOS SERVIÇOS E CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO:**

- 8.1. O início dos serviços dar-se-á a partir da assinatura do termo de contrato;
- 8.2. O recebimento do objeto dar-se-á de acordo com o art. 145, inciso I, alíneas "a" e "b", do Decreto Municipal nº 01/2025.
- 8.3. Os serviços executados em desacordo com o estipulado no presente termo serão rejeitados parcial ou totalmente, conforme o caso;
- 8.4. Caberá ao servidor designado pelo setor solicitante, o recebimento e a atestação da(s) Nota(s) Fiscal(is) Fatura(s) correspondentes aos serviços executados, em pleno acordo com as especificações contidas no presente termo, aliado às disposições constantes da proposta da futura contratada.

**9. DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES:**

- 9.1. O **LOCATÁRIO**, findo e não prorrogado o prazo contratual, e observados os termos deste ajuste, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu descritas no LAUDO DE VISTORIA, assinado nesta data, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ficando impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do **LOCADOR**.
- 9.2. Serão pagas pelo **LOCATÁRIO** as despesas ordinárias de condomínio, consumo de água, luz e limpeza, relacionadas com o objeto da locação.
- 9.3. Correrão por conta do **LOCADOR** as despesas relativas às taxas e impostos que, por força de Lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias de condomínio que porventura venham a existir.
- 9.4. Correrão por conta do **LOCADOR** as despesas com a manutenção preventiva e corretiva predial das instalações.
- 9.5. O **LOCADOR** obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitabilidade, cuja perda o **LOCATÁRIO** não der causa.
- 9.6. O **LOCATÁRIO** poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário.
- 9.7. O **LOCADOR** responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros.
- 9.8. O **LOCATÁRIO** poderá fazer reformas no objeto da locação, em estrutura fórmica e outras necessidades, para sua maior comodidade, com autorização por escrito do **LOCADOR**, ficando as benfeitorias incorporadas ao imóvel, não podendo o **LOCATÁRIO** exigir qualquer indenização ou ressarcimento, bem como adquirir direitos de retenção pelas mesmas;

**10. DA BASE LEGAL:**

- 10.1. Art. 56 do Decreto Municipal nº 01/2025, c/c art. 74, inciso V e rol do art. 72, da Lei Federal nº 14.133/2021.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO**  
**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**

---

**11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:**

11.1. No caso de atraso injustificado ou inexecução, total ou parcial, do compromisso assumido com o Município, as sanções administrativas aplicadas à contratada serão:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

11.2. Serão considerados injustificados os atrasos não comunicados tempestivamente ou indevidamente fundamentados, ficando sua aceitação a critério da contratante;

11.3. A aplicação das penalidades será precedida da concessão da oportunidade de ampla defesa por parte da contratada, na forma da lei.

**12. DOS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:**

12.1. A documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:

- a) Proposta do locador;
- b) Cópia do documento de registro e posse do imóvel;
- c) Cópia do documento de identificação do proprietário;
- d) Certidão negativa de débitos para com as fazendas federal, estadual e municipal;
- e) Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT;
- f) Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, mediante apresentação de declaração de que não empresa menor.

**13. DO PROCEDIMENTO DE GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO:**

13.1. Na forma do que dispõe o art. 11, caput, do Decreto Municipal nº 01/2025, será designado servidor para acompanhar e fiscalizar a execução do objeto;

13.2. Na forma do que dispõe o art. 10, caput, do Decreto Municipal nº 01/2025, será designado servidor para atuar como gestor do contrato.

**14. CONCLUSÃO:**

14.1. Considerando a necessidade urgente de disponibilizar um local adequado para as atividades operacionais da Secretaria de Meio Ambiente, requer-se a procura de interessados possuidores de imóveis que atendam as disposições do presente termo.

Graccho Cardoso/SE, em 20 de fevereiro de 2026.

**LUILMA SANTANA SOARES**

CPF: 041.XXX.XXX-73

Responsável pela Elaboração