



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel, localizado na Rua do Matadouro, nº 107, Centro, Graccho Cardoso, SE, para funcionamento operacional da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos.

1.2. Das Necessidades do Imóvel:

- ✓ Imóvel construído em alvenaria;
- ✓ Estar localizado, preferencialmente, em área de fácil acesso (área urbana com ruas asfaltadas);
- ✓ Visando a segurança, é necessário que o local seja circundado por muro ou outro tipo de anteparo;
- ✓ Estar em bom estado de conservação, ofertando boa ventilação;
- ✓ Sem necessidade de reparos e com pintura nova;
- ✓ Dispor de abastecimento de água;
- ✓ Possuir rede elétrica trifásica com capacidade para suportar centrais de ar, computadores desktops/notebooks, impressoras;
- ✓ Possuir iluminação por lâmpadas que visem economizar no consumo;
- ✓ Apresente excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações hidro sanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos; e
- ✓ Possua, ou disponha, viabilidade para sistema de climatização.

2. DA JUSTIFICATIVA:

2.1. Considerando a necessidade de disponibilizar um local adequado para atividades da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, 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 Obras e Serviços Urbanos	doze meses



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS**

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 de 12 (doze) meses.

6. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL:

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

7. DA CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

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

- U.O.: 21700 Secretaria de Obras e Serviços Urbanos
- Ação: 2126 - Manutenção da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos
- 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) ou 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 fôrmica e outras necessidades, para sua maior comodidade, com autorização por escrito do **LOCADOR**, ficando as benfeitorias incorporadas ao imóvel, não podendo o **LOCATÁRIO**



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

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.

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 Obras e Serviços Urbanos, requer-se a procura de interessados possuidores de imóveis que atendam as disposições do presente termo. Após análise, aprovamos este **TERMO DE REFERÊNCIA**, haja vista nele constarem os elementos capazes de propiciar a avaliação do custo/benefício necessários ao atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal.

Graccho Cardoso/SE, em 05 de fevereiro de 2026.

LUILMA SANTANA SOARES

CPF: 041.XXX.XXX-73

Responsável pela Elaboração