

TERMO DE REFERÊNCIA AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
(Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura
locação tradicional de imóvel)

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Lagarto/SE com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de unidade administrativa, na qual funcionará loja de atendimento ao público, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA DO OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

Trata-se de locação do imóvel para atender as atividades da Gerência Comercial Regional Sul, em especial as atividades administrativas desta, bem como, as atividades ligadas a coordenação comercial de Lagarto/SE e a instalação de loja de atendimento nesse imóvel.

Diante da efetivação do processo de concessão dos serviços públicos de água e esgoto e do atual cenário de imperiosa necessidade de intensificarmos as análises de débitos, com a posterior efetivação da cobrança aos inadimplentes, torna-se necessário que tenhamos uma base administrativa na cidade de Lagarto/SE. Esta base justifica-se por se tratar da maior cidade da região centro-sul do estado, com localização estratégica, impactando positivamente a logística de deslocamento dos colaboradores ali domiciliados, salientamos ainda como benefício a facilidade do acesso dos usuários remanescentes da empresa, que terão ali um local de atendimento exclusivo e de fácil localização, onde poderão ser solicitadas presencialmente serviços de 2as. Vias, verificação de faturas, débitos e negociações, entre outros.

Amparada em tal necessidade, solicitamos que seja autorizada a efetivação de referido processo de locação de imóvel com vigência de 1 ano, para o efetivo atendimento da mesma, podendo ser renovado por igual período conforme normativas legais.

3. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

O valor da contratação foi obtido por meio da pesquisa de mercado imobiliário. Através desse processo, foi possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

Após a pesquisa de 3 imóveis chegou-se a uma média de R\$ 1.733,33. Valor esse a ser utilizado como teto na efetivação da referida locação.

ITEM	VALOR MENSAL (R\$)
IMÓVEL A	1.500,00
IMÓVEL B	1.500,00
IMÓVEL C	2.200,00

Os preços unitários e global somente serão aceitos quando não superiores aos estimados no preço de referência da DESO;

A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, toda documentação do imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

3.1. Da Documentação

- Proposta comercial contendo valores e os atendimentos aos requisitos dos itens 4.3 e 4.4;
- Cópia do RG e CPF: do proprietário e do cônjuge, se aplicável. Ou documentos da empresa e representantes legais, no caso de Pessoa Jurídica;
- Certidão de casamento, se aplicável para pessoa física;
- Cópia do RG e CPF de possíveis procuradores, se aplicável, e/ou ainda, contratado de administração do imóvel;
- Documento de titularidade/posse do imóvel;
- Comprovante de residência;
- Comprovante de Situação Cadastral no CPF
- Certidão Negativa de débitos municipal e estadual
- Certidão Negativa de débitos trabalhistas
- Certidão Negativa das concessionárias de serviços de água e energia.

4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender aos requisitos aqui propostos, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 121 do RILC ou qualquer outro processo equivalente;

4.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições aos requisitos aqui propostos, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

4.2.1. Serão desclassificados os imóveis que apresentarem valor de proposta comercial superior ao valor estimado nesse edital.

4.2.2. Serão analisados, primeiramente, as propostas de menor valor, verificando ainda, se o imóvel atende as especificações destacadas neste certame.

4.3. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

4.4. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a localização do terreno e laudo fotográfico do imóvel.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QTD.
1	Locação de imóvel localizado na zona urbana do município de Lagarto(SE), com a seguintes características: Finalidade do imóvel: Sede administrativa e loja de Atendimento da DESO Tipo: Casa; Zona: Urbana; Área do terreno: 150 até 270m2; Área construída: 110 até 250m2; No mínimo 5 (cinco) salas para funcionamento das atividades comerciais; Garagem para no mínimo 2 veículos; mínimo de 2 banheiros/sanitários; imóvel preferencialmente com 1 piso térreo e com localização de preferência no máximo a um raio de 1 km da área central de Lagarto, para melhor viabilizar a mobilidade dos usuários/clientes; bom estado de conservação; pintura nova e com instalações elétricas, hidráulicas, rede de água e esgoto em perfeito estado de funcionamento.	Mês	12

4.5. O atendimento das exigências mínimas citadas nas especificações técnicas estão embasadas na premissa que os atores (funcionários e clientes) no ato da utilização do respectivo imóvel, devem estar resguardados por atributos mínimos de conforto e acessibilidade, vejamos: imóvel próximo a zona central da cidade, o que ocasiona em um menor deslocamento dos mesmos, e ainda imóvel com preferencialmente 1 (um) piso (térreo), garantindo maior conforto no deslocamento interno dos interessados, sem necessidade de escadas, rampas mais íngremes e afins. Elencamos também a necessidade de garagem que comporte no mínimo 2 (dois) veículos da empresa, para que estes possam ser guardados nos intervalos interjornadas, como ainda a existência de banheiros/sanitários independentes para uso dos funcionários e visitantes.

4.6. Nas análises das propostas ofertadas poderá ser solicitado documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCADOR

5.1. O Contrato será gerido pela 5.1.00.00/SCOR (Sup. Comercial das Regionais) ou unidade que substitua, respeitando o Regimento Interno e suas atribuições. E a unidade 5.1 03.00/GCSU será a responsável pelo acompanhamento e fiscalização do imóvel contratado, atestando sua veracidade, zelando pela observância dos procedimentos prescritos e seu nível de qualidade, relatando os fatos a autoridade

competente, anotando as ocorrências em registro próprio e determinando a regularização de faltas ou defeitos observados.

5.1.1. Comunicar ao contratado ou seu responsável, de forma oficial, em caso de eventuais problemas ou necessidade de reparos no imóvel;

5.2. Efetuar o pagamento do aluguel e encargos no prazo acordado e utilizar o imóvel conforme seu propósito estipulado e presumido, zelando por sua integridade e comprometendo-se a restituí-lo conforme laudo de vistoria inicial, descontando-se apenas as deteriorações decorrentes do uso comum;

5.3. Será da DESO a responsabilidade dos pagamentos das contas dos serviços de água e energia, apenas, durante a vigência do contrato.

5.3.1. A DESO, por ter imunidade tributária recíproca, fica isenta do pagamento do IPTU incidente no imóvel durante a vigência do contrato.

5.4. O pagamento será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de do mês subsequente a utilização, mediante apresentação de recibo com indicação da conta bancária pela Contratada.

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCATÁRIO

6.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves imediatamente, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para vistoria preliminar.

6.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no item 4 deste Edital e na proposta da proponente.

6.1.2. Confirmadas as especificações do imóvel acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel.

6.1.2.1. A partir desse, não impedir o uso do imóvel de forma injustificada ou realizar visitas sem o consentimento do Contratante, a menos que seja necessário para a realização de reparos ou inspeções periódicas;

6.1.3. A emissão da Ordem de Serviço pela DESO ocorrer no prazo de até 15 (quinze) após assinatura do contrato ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

6.2. Não alterar o valor do aluguel durante o prazo estabelecido no contrato, cabendo reajuste anual em caso de renovação do prazo, com índice de 50% de IPCA da data da proposta.

6.2.1. Caso o valor do índice não esteja disponível na data do reajuste, utilizar-se-á o último índice disponível;

6.2.2. E havendo prorrogação do prazo do contrato sem pedido de reajuste, haverá renúncia a tal direito, havendo, portanto, preclusão.

6.3. Informar à DESO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

6.3.1. Havendo alienação do imóvel, os seus adquirentes se obrigam a respeitar o contrato de locação, sob pena de multa de 3 (três) meses o valor do aluguel, sem prejuízo a ação de perdas e danos de acordo com a Legislação Civil.

6.4. Atestar 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 administração.

7. RESCISÃO

7.1. Por razões de interesse público, devidamente justificadas, a DESO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o Contratado, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

8. FORO

8.1. Fica eleito o Foro de Aracaju, capital do Estado de Sergipe, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes da interpelação do contrato que venha a ser assinado.

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 – A contratada pelo inadimplemento de suas obrigações, garantida a prévia defesa da CONTRATADA no prazo de 10(dias) dias úteis, ficará sujeita as sanções previstas no RILC e na Lei 13.303/2016.

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: SFNA-CXZS-WGKR-JSOX



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/07/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- JOAO QUINTILIANO DA FONSECA NETO 01/07/2025 15:25:59 (Certificado Digital)
- JOSE EDSON NUNES PORTELA 01/07/2025 15:02:14 (Certificado Digital)