

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

1. OBJETIVO

Prospecção do mercado imobiliário em Nossa Senhora da Glória/SE, com vistas à futura locação de imóvel para realocação do Gabinete regional, e das unidades vinculadas de Assessoria Técnica e Administrativa e Coordenação Regional de Produção, durante o período de reestruturação administrativa da DESO, em curso, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e seus anexos.

2. JUSTIFICATIVA DO OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

APRESENTAÇÃO

Neste documento, a Gerência Regional de Produção Norte Sertão (GRNO) visa apresentar justificativa e proposta alternativa de realocação do Gabinete regional, e das unidades vinculadas de Assessoria Técnica e Administrativa e Coordenação Regional de Produção Norte, durante o período de reestruturação administrativa da DESO em curso.

CONTEXTO ATUAL

A GRNO ocupa atualmente algumas salas existentes no Escritório situado à Rua Antonio Francisco de Souza, 131. Centro, Nossa Senhora da Glória/SE. A Iguá Saneamento também já ocupa o mesmo prédio e coordena em curso uma reforma predial para adequações ao seu padrão civil e de funcionamento. Em breve a GRNO precisará deslocar toda sua

estrutura e pessoal para um novo endereço.

A opção atualmente vislumbrada pela DPRQ é de que toda a estrutura seja realocada e a sede da regional transferida para a sede municipal de Porto da Folha, uma vez que lá se encontra a Área 1, na Serra do Moreira, onde estão as plantas de tratamento dos Sistemas Semiárido e Alto Sertão. Nesse sentido, a GRNO realizou um estudo comparativo entre dois cenários de custos operacionais: o cenário A representa a transferência da sede da regional para a sede de Porto da Folha; o cenário B representa a manutenção da sede da regional com as unidades do gabinete, Assessoria Técnica e Administrativa e Coordenação Regional de Produção Norte na sede municipal de Nossa Senhora da Glória em um endereço alternativo. Na seção seguinte, apresentaremos os elementos do estudo preliminar e, após o desenvolvimento, apresentaremos a justificativa para defesa da alternativa cenário B e as considerações finais.

CENÁRIO A

No cenário A, o polo de trabalho será na Área 1, localizada na Serra do Moreira, em Porto da Folha. Em que pese as inadequações atuais do espaço físico para acomodação do contingente de funcionários e da infraestrutura básica (telefonias, internet, climatização), demandas que estão em resolução e providências, os funcionários deverão ser deslocados diariamente do seu domicílio em Nossa Senhora da Glória até o local de trabalho, o que gera um trajeto diário aproximado de 140 Km (ida e volta). Nesse sentido foi realizada consulta em Nossa Senhora da Glória para referência de preços em serviços de transporte. Como o transporte coletivo atualmente oferece limitações e risco de incompatibilidade entre os horários das jornadas e a disponibilidade de linhas coletivas, sobretudo nos finais de expediente, considerou-se o serviço de táxi convencional. Para transportar o contingente de 10 de funcionários vinculados às unidades listadas na apresentação deste documento, seriam necessários 3 veículos, sendo dois deles com lotação total de 4 lugares e um terceiro para transportar os 2 últimos. Os cálculos são apresentados a seguir: Valor por veículo: R\$ 340,00 (trezentos e quarenta reais) por dia (ida e volta) Considerou-se um período médio de 22 dias mensais. Disto, tem-se $R\$ 340,00 \times 3 \text{ veículos} \times 22 \text{ dias} = R\$ 22.440,00$ (vinte e dois mil e quatrocentos e quarenta reais por mês para realizar o transporte de trajeto para o novo local de

trabalho.

CENÁRIO B

No cenário B, a sede da regional seria mantida em Nossa Senhora da Glória, através de um contrato de aluguel de um espaço para montagem do novo escritório regional. Nele estariam sediadas as unidades do gabinete, Assessoria Técnica e Administrativa e Coordenação Regional de Produção Norte na sede municipal de Nossa Senhora da Glória em um endereço alternativo. Foi realizada pesquisa de preço na cidade para formação de um preço médio. Os valores encontrados resultaram numa média de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, já inclusos os custos estimados de água e energia elétrica.

PROPOSTA DA GRNO E CONSIDERAÇÕES

A GRNO apresenta a proposta do Cenário B para o ciclo atual, sobretudo considerando a reestruturação em curso e o caráter provisório e transitório dos arranjos de trabalho atuais. Associado à justificativa econômica, com a redução de custos mensais, destacamos também os seguintes fatores: Fator de centralidade associado à posição geográfica de Nossa Senhora da Glória em relação aos sistemas de produção do Sertão; Maior proximidade com a sede da regional Norte da Iguá, o que pode facilitar o processo de transição; Melhor disponibilidade de cobertura de telefonia e internet, em comparação ao município de Porto da Folha; Redução do risco de impacto na geração de horas extraordinárias; melhor aproveitamento da carga horária, com a redução de duas horas diárias despendidas com trajetos; Redução dos riscos de trajeto.

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.

2.1. PRAZO

Prazo de vigência e prazo contratual: 12 meses, 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\$3.166,67; valor esse a ser utilizado como teto na efetivação da referida locação.

ITEM	VALOR MENSAL (R\$)
IMÓVEL A	2.500,00
IMÓVEL B	3.000,00
IMÓVEL C	4.000,00

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	Um prédio comercial no grande centro da cidade de Nossa Senhora da Glória – Sergipe, com as seguintes características: • Quatro salas; • Dois banheiros; • Copa/Cozinha; • Garagem; • Fácil acesso de estacionamento – privativo ou público, nas proximidades; • Bom estado de conservação; • Acessibilidade: rampas e banheiros adaptados; • Sistema elétrico compatível com estrutura de ar-condicionados em todos os cômodos; • Proximidade com transporte público; • Acesso a pontos fáceis de bancos, hospitais, escola, comércio local; • Zona de uso comercial, mista ou residencial; • Adaptabilidade às necessidades da administração.	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 SUSR ou unidade que substitua, respeitando o Regimento Interno e suas atribuições. E a mesma unidade 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/LOCATÁRI

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 100% 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: GOYN-AWJB-HV2U-BP5F



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/04/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Gilvan Dos Santos ***89319*** DIRETORIA DE PRODUÇÃO E QUALIDADE - DESO Companhia de Saneamento de Sergipe 09/02/2026 11:56:14 (Docflow)
- Jenival Silva Lima ***72555*** SUPERINTENDÊNCIA DE PRODUÇÃO - DESO Companhia de Saneamento de Sergipe 29/01/2026 06:58:29 (Docflow)