



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DO OBJETO**

Prospecção do mercado imobiliário em Aracaju/SE, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Especial de Comunicação Social - SECOM, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e seus anexos.

**2. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO**

A presente contratação justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar a sede da Secretaria Especial de Comunicação Social - SECOM atualmente instalada em imóvel não residencial urbano situado Avenida Murilo Dantas, 881, Bairro Farolândia, Aracaju, tendo em vista a proximidade do término da vigência em 03 de junho de 2024 do Contrato nº 05/2020, firmado entre a Secretaria de Estado da Casa Civil e a Galeria Farol Ltda.

Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a Secretaria Especial de Comunicação Social - SECOM 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 Secretaria.

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 almeçadas pela administração.

**3. DO FUNDAMENTO LEGAL E DA VIGÊNCIA CONTRATUAL**

Com base no que preleciona o Inciso X, do art. 24 da Lei 8.666/1993, é dispensável a licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

Tendo em vista que a dispensa de licitação pressupõe a existência de possibilidade de competição, a qual o legislador optou por não tornar obrigatória à submissão de licitação, fica a critério do gestor a utilização de procedimento licitatório, quando entender que este atende ao interesse público no caso de se deparar com mais de uma opção apta a atender as necessidades do órgão, respeitados os limites do ordenamento jurídico que impõe a busca pela melhor proposta e o respeito à impessoalidade.

*9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que:*

*9.1.1. pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;*

*9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;*

*9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;*

Sendo assim, mesmo existindo mais de um imóvel que atenda as características mínimas determinadas pelo órgão contratante, é possível a contratação direta, com fulcro no art. 24, X, desde que respeitados os requisitos legais, quais sejam:

- a. imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- b. motivos que justifiquem a instalação e localização condicionando a sua escolha;
- c. preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Necessário também compreender que, além do atendimento aos critérios objetivos (tamanho, estrutura, etc), a escolha do imóvel também deve 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.

Quanto ao prazo de vigência das contratações de locação com a Administração



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

Pública, importante trazer a conhecimento a Orientação Normativa da AGU nº 6 de 01 de abril de 2009:

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II, do art. 57 da Lei nº 8.666/1993.

No mesmo sentido, o Tribunal de Contas da União, inclusive, em resposta a consulta acerca do assunto, assim definiu no Acórdão 1.127/2009-Plenário:

Conforme se pode inferir, cumpre à Administração estabelecer, de modo motivado, nos autos do processo administrativo de contratação, o prazo que entender mais conveniente e oportuno para a celebração dos contratos de locação de imóvel nos quais ocupe a condição de locatária. Não há um prazo certo aplicável a toda e qualquer situação. Pelo contrário, o importante é que seja definido, de modo motivado, um prazo determinado.

Nesses moldes, entende-se possível estabelecer o prazo inicial de vigência com base no período de tempo necessário para amortização dos custos de instalação, por exemplo, bem como prever, no contrato, a possibilidade de prorrogações futuras por um período máximo de tempo, de modo a evitar futuras mudanças de endereço que prejudiquem a manutenção da prestação dos serviços executados pela Administração, o que poderia, inclusive, definir a vigência inicial por dez anos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos por até 30 anos, por exemplo.

Diante do exposto, os contratos de locação em que a Administração é locatária não se submetem à Lei nº 8.666/93, mas sim à Lei nº 8.245/91, devendo, contudo, consignar prazo máximo de vigência determinado. No entanto, esse prazo é discricionário e, conforme entendeu o TCU, tanto a vigência quanto a possibilidade de prorrogação desses ajustes devem ser analisadas caso a caso, sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

#### **4. JUSTIFICATIVA DO VALOR A SER CONTRATADO**



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

4.1. O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público e será informado em adendo a este termo de referência.

4.2. O imóvel será submetido à avaliação da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas – CEHOP, atestando o valor de mercado do imóvel.

### **5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

5.1. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Termo de Referência.

5.2. O imóvel deverá estar concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Termo de Referência e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

### **6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO**

6.1 O contrato terá vigência de **30 (trinta) meses**, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogável, enquanto houver interesse público, se conveniente e oportuno para as partes, e desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel, mediante Termo Aditivo, vinculada a inclusão no Plano Plurianual – PPA, bem como nas próximas Leis Orçamentárias Anuais – LOA's e mediante a existência de Dotação Orçamentária

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos **60 (sessenta) dias contados a partir da entrega definitiva, precedida de vistoria do imóvel**, nas condições previstas neste Termo de Referência;

6.3. Findo o prazo inicial de vigência da locação, os bens móveis adquiridos pelo LOCADOR para guarnecer o prédio objeto deste contrato (poltronas, mesas, ar condicionado, cortinas e etc) e cujos custos ser-lhe-ão ressarcidos ao longo da relação contratual, serão incorporados ao patrimônio do LOCATÁRIO.

### **7. REAJUSTE**

7.1. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Nacional De Preços Ao



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

Consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme estabelece a Lei 10.192/2001.

7.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.3. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do art. 65, §8º da Lei 8.666/93, dispensada a análise prévia da Procuradoria-Geral do Estado de Sergipe – PGE;

## **8. PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO**

8.1. O prazo estabelecido para que o Locador compareça a Sede desta Secretaria para a assinatura do Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação;

## **9. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

9.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

9.2. No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, bem como de seus maquinários, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

9.4. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

10.1 Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitários completos, inclusive com adaptação para utilização por pessoas com mobilidade reduzida;

10.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

10.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

10.4. Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

10.5. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

10.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 8.666/93 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto à Secretaria de Estado, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa;

10.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria de Estado;

10.8. Responder pelos danos diretamente causados à Secretaria de Estado ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

10.9. O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10.10. O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91.

10.11. O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

10.12. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91.

10.14. **Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;**

10.15. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

dever contratual;

10.16. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

## **11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

11.1 O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

11.2 Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

11.3 Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

11.4 Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

11.5 Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

11.6 Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;

11.7 O LOCATÁRIO “deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros”;

11.8 Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

11.9 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991, e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

11.10 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

11.11 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado, bem como taxas sanitárias de dedetização, podendo o LOCADOR, a qualquer momento, pedir a comprovação do pagamento de tais encargos;

11.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

11.14 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

11.15 Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;

11.16 O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.

11.17 Manter sob sua titularidade as tarifas públicas de energia, gás, telefone, as despesas ordinárias de condomínio e demais que se façam necessárias ao uso do IMÓVEL;

11.18 No caso de atraso no pagamento deverá o valor devido ser atualizado financeiramente, nos termos do Contrato;

11.19 A LOCATÁRIA não poderá desocupar o imóvel antes de decorridos 02 (dois) anos da celebração do contrato. Posteriormente, caso a LOCATÁRIA opte por desocupar o imóvel antes do prazo pactuado, ficará sujeita à multa de 03 (três) meses de aluguel, proporcional ao período de cumprimento do contrato.

## **12. DA FORMA DE PAGAMENTO**

12.1 O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, boletos/recibos de locação emitido e entregue ao gestor do contrato, para fins de liquidação e pagamento;

12.1.1 No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive nos Recibos, serão estes restituídos ao LOCADOR em até 10 (dez) dias úteis, para as correções solicitadas, não respondendo assim o LOCATÁRIO por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos correspondentes até 10 (dez) dias úteis após a devolução ao LOCATÁRIO dos documentos corrigidos;

12.2 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

## **13. DAS PENALIDADES**



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

13.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto desta licitação, a Administração poderá, nos termos dos artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/93 e alterações, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar à CONTRATADA, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

I – Advertência;

II – Multa;

III – Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos– Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

13.3 Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá o contratado pela sua diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Administração ou cobrada judicialmente.

13.4 As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 13.1 poderão ser aplicadas com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

13.5 A sanção estabelecida no inciso IV do item 13.1 é de competência exclusiva do Secretário Estadual, conforme o caso, facultada a defesa do interessado no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias da abertura de vista, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação.

13.6 As sanções previstas nos incisos III e IV do item 13.1 poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que, em razão dos contratos regidos por esta Lei:

I – tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

II – tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

III – demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

---

13.7 Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade, devendo ser observado o disposto no Decreto Estadual nº 24.912/07;

13.8 A critério da autoridade competente, o valor da multa poderá ser descontado do pagamento a ser efetuado ao contratado, inclusive antes da execução da garantia contratual eventualmente exigida, quando esta não for prestada sob a forma de caução em dinheiro;

13.9 Caso o valor a ser pago ao contratado seja insuficiente para satisfação da multa, a diferença será descontada da garantia contratual eventualmente exigida;

13.10 Caso a faculdade prevista no item 13.8 não tenha sido exercida e verificada a insuficiência da garantia eventualmente exigida para satisfação integral da multa, o saldo remanescente será descontado de pagamentos devidos ao contratado;

13.11 Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

13.12 Decorrido o prazo previsto no item 13.11, o contratante encaminhará a multa para cobrança judicial;

13.13 Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

13.14 A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

#### **14. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO**

14.1 A fiscalização do contrato ficará a cargo de servidor Rui César Cardoso de Oliveira Júnior e na sua ausência e impossibilidade Sandra Mara dos Santos Bezerra, que deverá acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto desta licitação;

14.2. Compete ao fiscal do contrato:

14.2.1. Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

14.2.2. Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que fiscalizará, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

as obrigações *in concreto* tanto da contratante quanto da contratada.

14.2.3. Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 68 da Lei nº 8.666/93) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

14.2.4. Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

14.2.5. Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

14.2.6. Comunicar à Administração a necessidade de alterações do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

14.2.7. Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

14.2.8. Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;

14.2.9. Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

14.2.10. Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;

14.2.11. Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;

14.2.12. Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;

14.2.13. Emitir avaliação da qualidade do serviço;

14.2.14. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;

14.2.15. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;

14.2.16. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

14.2.17. Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

**15. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

15.1 É admissível a fusão, cisão ou incorporação do locador com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

**16. DA APRESENTAÇÃO, ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS**

**16.1.** Os interessados deverão apresentar, em um único envelope lacrado, devidamente identificado, os documentos listados abaixo:

**16.1.1.** Proposta devidamente assinada e datada, contendo: descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas contidas no subitem Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel, deste Termo, além de mencionar o valor para a locação mensal;

**16.1.2.** Apresentar os documentos abaixo listados:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- d) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- f) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica; relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- i) Layout do imóvel contendo as instalações solicitadas no Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel.



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

16.2. Em virtude da necessidade de avaliação e verificação do imóvel pela área de Engenharia, quanto ao atendimento os requisitos técnicos e legais das edificações, ao atendimento da demanda e adequação do layout ao espaço oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria, conforme requisitos estabelecidos nas especificações técnicas ou outros que julgar pertinentes. Os participantes do certame deverão franquear o acesso da equipe técnica à edificação após a solicitação efetuada no âmbito do procedimento de escolha e avaliação do imóvel.

16.3. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos, bem como outros que julgar relevantes para o atendimento da segurança, qualidade e economia:

16.3.1. Atendimento às características do objeto em relação a conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação; perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e elevadores.

16.3.2. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem licitada.

16.4. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;

16.5. As plantas, layout, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*;

## **17. DA CONTRATAÇÃO**

17.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel pela CEHOP, custeado pela Secretaria de Estado da Casa Civil, se for o caso, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

17.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria de Estado da Casa Civil, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender, a Administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

nº 8666/1993;

17.2. A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias contados na data de homologação do chamamento público.

**17.3. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do contrato**, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

17.4. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Secretaria Especial de Comunicação Social.

17.5. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 17.4 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Secretaria Especial de Comunicação Social;

17.6. Deverá ser apresentado Projeto básico descritivo acompanhado de cronograma físico, com os prazos para a realização das adaptações dos espaços aos requisitos técnicos discriminados no projeto básico, caso necessário.

17.7. Todas as despesas necessárias a realização das adequações serão de responsabilidade do LOCADOR que deverá observar rigorosamente as especificações do projeto básico de adaptação elaborado pelo mesmo e apresentado a Administração.

17.8. Toda a etapa de adaptação será acompanhada por servidor a ser designado pela SECOM, devendo o mesmo ter acesso aos projetos de adaptação e locais onde serão realizados os serviços.

17.9. Concluído as adaptações a SECOM deverá ser notificada formalmente pelo LOCADOR, para que proceda a devida verificação da conformidade técnica, no prazo de 02(dois) dias.

17.10. Havendo alguma divergência técnica, o responsável comunicará formalmente o LOCADOR das incongruências, devendo este proceder aos ajustes em prazo a ser acordado com esta Instituição;

17.11. Deverá ser entregue as licenças de instalação de bombeiros, alvará de uso, e demais licenças exigidas para o devido funcionamento do imóvel.

## **18. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA**

17.1 A despesa decorrente da contratação correrá por conta da dotação orçamentária a ser definida após definição do valor.



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

17. 2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas ocorrerão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento, no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

**18. ANEXOS**

Constituem anexos deste Termo de Referência, dele fazendo parte integrante:

ANEXO I – QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO

Cleon Menezes do Nascimento  
Secretário Especial de Comunicação Social - SECOM



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

**ANEXO I - QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL**

**1. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

1.1. O imóvel a ser ofertado poderá ser térreo ou em andares consecutivos, composto de uma ou mais torres ou blocos, desde que edificadas no mesmo terreno e que haja comunicação entre eles, com instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telecomunicações (dados e voz) já constituídas (Norma ABNT), com área construída da edificação no mínimo 750 m<sup>2</sup> de área total, excluindo as vagas de estacionamento.

**2. DESCRIÇÃO MÍNIMA DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO**

2.1. Ser localizado nos bairros: Jardins, Grageru, DIA, Inácio Barbosa, Garcia e adjacências, na cidade de Aracaju/SE.

2.2. Encontra-se em área:

- a) de fácil acesso às pessoas e veículos de pequeno e grande porte;
- b) não sujeita a alagamento;
- c) presentes as infraestruturas básicas de saneamento;
- d) com vias pavimentadas;
- e) com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade;
- f) com segurança para aquelas que ali laborarão;

2.3. Layout composto de no mínimo 22 salas de trabalho 100% climatizadas com equipamentos novos de ar condicionado, e potência necessária para garantir um ambiente com temperatura agradável;

2.4. Salas de trabalho aptas a acomodar no mínimo 80 (oitenta) postos de trabalho, contendo mobiliário completo de primeiro uso (mesas, cadeiras);

2.5. Duas salas de reuniões completas, com no mínimo 06 (seis) lugares cada, contendo mobiliário completo de primeiro uso (mesas, cadeiras, sofá, poltronas);

2.4. Auditório com carpete de qualidade apropriado para grandes eventos, totalmente climatizado, mobiliado com capacidade mínima para 100 lugares, dispondo de sonorização e equipamentos acusticos em perfeito estado e conservação;

2.5. Estacionamento para no mínimo 10 veículos;

2.6. Possuir no mínimo 7 banheiros, entre feminino e masculino, com a devida acessibilidade;



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

2.7. Caso o imóvel não seja total ou parcialmente térreo, deverá possuir elevador(es) em número suficiente para atendimento ao transporte da população fixa e variável do prédio.

### **3. DOS PROJETOS**

3.1. Deverá ser apresentado Projeto básico descritivo acompanhado de cronograma físico, com os prazos para a realização das adaptações dos espaços aos requisitos técnicos discriminados no projeto básico, caso necessário.

3.2. Todas as despesas necessárias a realização das adequações serão de responsabilidade do LOCADOR que deverá observar rigorosamente as especificações do projeto básico de adaptação elaborado pelo mesmo e apresentado a Administração.

3.3. Toda a etapa de adaptação será acompanhada por servidor a ser designado pela SECOM, devendo o mesmo ter acesso aos projetos de adaptação e locais onde serão realizados os serviços.

3.4. Concluído as adaptações a SECOM deverá ser notificada formalmente pelo LOCADOR, para que proceda a devida verificação da conformidade técnica, no prazo de 02(dois) dias.

3.5. Havendo alguma divergência técnica, o responsável comunicará formalmente o LOCADOR das incongruências, devendo este proceder aos ajustes em prazo a ser acordado com esta Instituição.

### **4 DAS INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS**

4.1. Piso: piso cerâmico ou vinílico, em perfeito estado de conservação e auditório com carpete de qualidade;

4.2. Paredes: pintura completa nova em todos os ambientes, com cor clara apropriada para ambiente de trabalho administrativo;

4.3. Forro: forro poderá ser modular, gesso em placas, gesso acartonado ou tetos em laje pintada, com acabamento em cor branca;

4.4. Fachadas em vidro: caso as fachadas sejam envidraçadas, deverão ser novas, possuir películas que protejam os ambientes contra incidência de forte luminosidade e calor excessivo. As janelas deverão ter cortinas ou persiana teto/chão e na mesma tonalidade da parede.

4.5. Iluminação: as salas deverão conter iluminação necessária para ambiente de trabalho administrativo;



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

- 4.6. Tomadas: a quantidade mínima de tomadas em cada ambiente deverá ser de acordo com o *layout* aprovado no projeto arquitetônico pela SECOM.
- 4.7. Instalações de refrigeração: todos os ambientes internos devem ser climatizados, exceto hall de circulação e copas, e prever renovação de ar, conforme NBR 16041.
- 4.8. Instalações hidrosanitárias: as instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT com banheiros masculinos/femininos em número compatível com a lotação do prédio, inclusive banheiros acessíveis masculinos/femininos que atendam as exigências legais com entrada independente dos demais, contendo espelhos, papeleiras de papel higiênico e de papel toalha, saboneteiras, vasos sanitários com caixa acoplada, assentos sanitários, devendo todos esses equipamentos ser novos;
- 4.9. O projeto deve seguir as normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe
- 4.10. Em caso de construção ou adaptação do imóvel todos os projetos deverão ser aprovados pela Municipalidade e concessionárias competentes, bem como pelo Corpo de Bombeiros.
- 4.11 Quando da sua entrega, o imóvel deverá estar com toda sua infraestrutura adaptada totalmente concluída e em condições de operação.



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

**ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Contrato nº. \_\_\_\_\_

Processo nº. \_\_\_\_\_

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO  
DE SERGIPE E \_\_\_\_\_.

O Estado de Sergipe, por intermédio da \_\_\_\_\_ (nome do Órgão), órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo, inscrito no CNPJ nº \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_ (endereço), representada legalmente por \_\_\_\_\_ (nome, nacionalidade, estado civil e profissão), inscrito (a) do CPF nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na \_\_\_\_\_ (endereço), adiante denominado LOCATÁRIA, e \_\_\_\_\_ (nome, nacionalidade, estado civil e profissão), inscrito (a) no CPF de nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na \_\_\_\_\_ (endereço), doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº \_\_\_\_\_, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

**1. DO OBJETO**

1.1. Este contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na \_\_\_\_\_ (endereço completo), matriculado no Cartório de Imóveis \_\_\_\_\_, Livro \_\_\_\_\_, Folha \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

**2. DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA**

2.1. A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

utilizado para \_\_\_\_\_ (especificar qual será a destinação do imóvel).

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **3. DO PRAZO**

3.1. O prazo da presente contrato locação é de \_\_\_\_\_ meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de \_\_\_\_\_ meses.

§1º. O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, respeitado o limite acima e desde que verificado se persiste a situação de inexistência de imóvel do estado ou que ainda exista no mercado um único que atenda aos objetivos da Secretaria, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrá-lo em nome do LOCATÁRIO.

§2º. Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, Órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência contratual.

§3º. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente verificar-se a continuidade de utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

3.2. Findo o prazo inicial de vigência da locação, os bens móveis adquiridos pelo LOCADOR para guarnecer o prédio objeto deste contrato (poltronas, mesas, ar condicionado, cortinas e etc) e cujos custos ser-lhe-ão ressarcidos ao longo da relação contratual, serão incorporados ao patrimônio do LOCATÁRIO.

### **CLÁUSULA QUARTA**

#### **4. DO ALUGUEL**

4.1. Tendo em vista laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO através da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas – CEHOP datado de \_\_/\_\_/\_\_\_\_, elaborado com base nas características do bem e nos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam aluguel



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

inicial mensal em R\$ \_\_\_\_\_.

§1º. O LOCADOR anui expressamente com os laudos de vistoria e avaliação mencionados nesta Cláusula.

§2º. O reajuste do preço contratado se dará em prazo igual ou superiora cada 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, nos termos da Lei nº.10.192, de 14.02.2001, e levará em consideração o INPC.

§ 3º. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

## **CLÁUSULA QUINTA**

### **5. DO PAGAMENTO**

5.1. O LOCADOR pagará ao LOCATÁRIO o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

§1º. Havendo atraso no pagamento, fica o LOCATÁRIO obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao LOCADOR, obedecendo à variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

## **CLÁUSULA SEXTA**

### **6. DA FONTE DE RECURSO**

6.1. As despesas decorrentes do presente contrato de locação decorrerão da seguinte dotação orçamentária:

| UNIDADE ORÇAMENTÁRIA | CLASS/ PROG/ FUNÇÃO | PROJETO/ ATIVIDADE | ELEMENTO DE DESPESA | FONTE DE RECURSO |
|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------|
|                      |                     |                    |                     |                  |

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

7.1. O LOCADOR é obrigado a:

I. entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

se destina e na data fixada neste instrumento;

II. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

I III. responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

IV. fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;

V. pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

VI. pagar os impostos e taxas;

VII. manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

## **CLÁUSULA OITAVA**

### **8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

8.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

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. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

VI. entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

VII. pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

VIII. permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

direito de preferência de aquisição;

IX. permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA NONA**

### **9. DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

9.1. Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I. modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II. rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;
- b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA**

### **10. DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

10.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato nas seguintes hipóteses:

- I. por mútuo acordo entre as partes;
- II. em decorrência de infração legal ou contratual por qualquer das partes;
- III. em decorrência da falta de pagamento do aluguel ou demais encargos por



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

parte do LOCATÁRIO;

IV. em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

### **11. DAS BENFEITORIAS**

11.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda benfeitoria necessária. A benfeitoria útil só poderá ser feita desde que previamente autorizada pelo LOCADOR.

§1º. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

§2º. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do §1º desta Cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

§3º. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

### **12. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

12.1. Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

**13. DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO**

13.1. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação, seguindo inteiramente os preceitos para o contrato por tempo determinado contidos no dispositivo retrocitado e aqui como se estivessem transcritos.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

**14. DA PUBLICIDADE**

14.1. O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

**15. DA AVERBAÇÃO**

15.1. O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

**16. DOS ADITAMENTOS**

16.1. Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

**17. DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE**

17.1. É da responsabilidade do LOCADOR efetuar a retenção de Imposto de Renda, nos termos da Legislação Federal (inciso V do art. 9º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº.15 de 06.02.2001), incidentes sobre os valores a serem pagos a título de alugueis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

e penal do ordenador da despesa.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

### **18. DO DIREITO DE PURGAR A MORA**

18.1. O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, Parágrafo Único da Lei nº. 8.245, de 18/09/1991.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

### **19. DO FISCAL DO CONTRATO**

19.1. Fica designado o servidor (xxxxxxx) para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente ao Setor de Planejamento sobre fatos ocorridos.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA**

### **20. DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

20.1. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal e a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

Parágrafo único. O **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele das benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pelo LOCADOR, por não poderem ser levantadas, ao imóvel se incorporaram.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA**

### **21. DA OCORRÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR**

21.1. No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**ESTADO DE SERGIPE**  
**SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL**

impedimento do uso; ou considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR assista qualquer direito à indenização.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA**

**22. DO FORO**

22.1. Fica estabelecido o Foro de Aracaju, Comarca da Capital do Estado de Sergipe para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Aracaju, \_\_\_\_\_ (dia, mês e ano).

Locador

Locatário

Testemunhas:

**Nome** Nº CPF ou RG

**Nome** Nº CPF ou RG