



TERMO DE REFERENCIA

Processo Nº: 546/2026-COMPRAS.GOV-CBM-SE

1. OBJETO

1.1. Contratação para a locação de imóvel com o objetivo de atender às necessidades de implantação da nova sede para o Quartel do Comando Geral do CBMSE, conforme especificações estabelecidas neste instrumento, via inexigibilidade de licitação.

1.2. A presente contratação ocorrerá conforme os ditames da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 342/2023;

1.3. O objeto da licitação tem a natureza de serviço de comum;

2. JUSTIFICATIVA

O presente feito trata da realização de processo licitatório, tendo como objetivo a contratação direta, via inexigibilidade de licitação, de serviço de locação de imóvel para a implantação da nova sede para o Quartel do Comando Geral do CBMSE, estando atualmente instruído com DFD, ETP e manifestação da SUPAT.

Conforme aponta o DFD, o atual quartel do Comando Geral do CBMSE não dispõe de condições mínimas suficientes para atender às necessidades da corporação diante do contexto atual, tanto por questões estruturais quanto por limitações de área. O DFD destaca, além das questões administrativas, que o QCG deve integrar diversas funcionalidades indispensáveis para o órgão, como, entre outras: segurança institucional, logística facilitada para a integração dos setores, acautelamento adequado de material bélico, aptidão para a realização de cerimônias militares, viabilidade de realização de instruções e capacitações; o que não é atendido pela estrutura existente. Destaca ainda, em especial, que algumas dessas carências tem caráter de primordial relevância, como a questão da guarda e controle de armamentos, ressaltando ainda que, mesmo as soluções paliativas de compartilhamento de repartição com outros órgãos, geram incompatibilidades flagrantes e vulnerabilidades, exemplificando-se a inviabilidade de controle adequado de acesso, o trânsito de militares armados e materiais sensíveis em ambientes civis. Ainda em relação ao documento inicial, cabe mencionar que é ressaltada a limitação em relação a alterações no prédio atual devido a seu tombamento. É enfatizado ainda a situação atual de descentralização da instituição em diversas áreas, dificultando principalmente o bom funcionamento administrativo com o prejuízo à integração entre o Comando e as diretorias e assessorias e da cultura institucional militar; além da menção à necessidade de área bem maior devido a demanda das viaturas e materiais institucionais. O DFD finaliza prevendo a necessidade da solução para o ano de 2027.

Dando seguimento ao processo, é apresentado o ETP, trazendo uma análise técnica



para a solução da demanda, nesse contexto, um dos pontos fundamentais é o levantamento de mercado, quando foram analisadas as opções disponíveis no mercado, destacando como possibilidades: utilização de imóvel público, locação e construção. A opção de utilização de imóvel público restou descartada pela manifestação da SUPAT de inexistência de imóvel apto. Dessa forma, diante das alternativas restantes, o setor competente julgou como cabível a locação, ponderando especialmente o fator do prazo em função da urgência. Como fatores relevantes do ETP, há ainda a especificação técnica com a lista de demandas a serem atendidas pelo imóvel a ser locado, os requisitos gerais e os resultados pretendidos, cumprindo citar: promoção de maior integração institucional com a redução da atual fragmentação organizacional; ampliação da capacidade de planejamento, coordenação e suporte às atividades operacionais da Corporação; disponibilização de infraestrutura compatível com as tradições, protocolos e práticas militares; melhoria significativa das condições de trabalho dos militares. Ressalte-se novamente que foi realizada consulta à Superintendência de Gestão de Patrimônio do Estado, cuja resposta foi da inexistência de imóveis de propriedade do Estado capazes de suprir a demanda do CBMSE. Nesse sentido, o processo seguirá o fluxo normal buscando imóveis que cumpram os requisitos através de chamamento público e demais procedimentos atinentes ao caso.

Por todo exposto, observa-se que o presente pleito está de acordo com as normas e ideais norteadores da atuação da Administração Pública.

3. REQUISITOS DO IMÓVEL

3.1. Localização

- Estar localizado no município de Aracaju/SE;
- Possuir acesso facilitado às principais vias de circulação;
- Estar estrategicamente posicionado, favorecendo a integração com unidades operacionais e órgãos da administração pública;
- Situar-se em área com infraestrutura urbana consolidada, incluindo pavimentação, iluminação pública, rede de abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e acesso à internet;

3.2. Dimensões e estrutura física

O imóvel deverá possuir, no mínimo:

- Capacidade para abrigar, de forma integrada, os órgãos de direção, assessoramento e apoio previstos na estrutura organizacional do CBMSE;
- Ambientes administrativos compatíveis com o funcionamento do Quartel do Comando-Geeral (QCG);



- Instalações sanitárias adequadas (masculino, feminino e acessível);
- Área construída mínima de 3.000 m²;
- Área do terreno de no mínimo 9.000 m²;
- Disposição de 180 vagas de estacionamento;

3.3. Infraestrutura

- Instalações elétricas adequadas à carga administrativa e tecnológica;
- Infraestrutura para climatização de todos os ambientes;
- Rede lógica estruturada e infraestrutura de telecomunicações;
- Sistema de proteção contra incêndio e pânico, conforme normas vigentes;
- Condições de acessibilidade, conforme ABNT NBR 9050;
- Possibilidade de implantação de sistemas de segurança (CFTV, controle de acesso, etc).

3.4. Condições Técnicas e Normativas

O imóvel deverá ter:

- Regularização urbanística e compatibilidade com o uso institucional;
- Atendimento às normas técnicas vigentes (estrutura, instalações, segurança, acessibilidade);
- Atendimento à legislação municipal quanto ao uso e ocupação do solo;
- Possibilidade de adaptações internas, sem comprometimento estrutural.

3.5. Justificativa Técnica

As exigências técnicas descritas decorrem da necessidade do órgão para o adequado êxito na solução da demanda motivadora do processo.

O imóvel deverá possibilitar eficiência logística, segurança patrimonial, organização operacional e racionalização de custos, além de contribuir para a integração institucional da Corporação.

3.6. Comprovação de atendimento

O atendimento dos requisitos do imóvel será comprovado mediante apresentação de projetos ou plantas, conforme necessidade, a serem aprovados pela corporação, quando da análise da proposta, ou em caso de pedido de complementação pelo CBMSE.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

4.1. Para que seja efetivamente contratada, a empresa ou pessoa física deverá apresentar

Rua Siriri, 762 - Bairro Centro - Aracaju/SE - Quartel de Comando Geral - CEP 49010-450 - CNPJ 34.850.068/0001-81, Fone: (79) 99931-2331 (Comando) / (ASCOM), www.cbm.se.gov.br

e-DOC+ Documento Virtual válido conforme Decreto Nº 40.394/2019



documentação válida referente à habilitação jurídica, técnica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, e cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, tudo consoante disposto nos arts. 62 e seguintes da Lei nº 14.133/21 e art. 84 e seguintes do Decreto Estadual nº 342/2023;

4.2. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021;

4.3. A contratação do serviço contínuo será considerando o valor mensal e anual da locação.

5. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

A contratada deverá seguir rigorosamente as normas atinentes à preservação e sustentabilidade ambientais.

6. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. A partir da assinatura do contrato/emissão da nota de empenho a contratada terá até 180 (cento e oitenta) dias para efetuar a entrega das chaves, momento em que será considerada iniciada a prestação do serviço;

6.2. Caso não seja possível a prestação do serviço no prazo assinalado, a empresa deverá comunicar as razões respectivas com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior. Na eventualidade da necessidade de prorrogação, essa poderá ser de no máximo o mesmo período previsto no item 6.1;

6.3. Em nenhuma hipótese o serviço será considerado iniciado sem que haja o atendimento dos requisitos e sem a entrega das chaves;

6.4. Na entrega das chaves, será confeccionado laudo de vistoria, do qual constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, com conclusão das condições de habitabilidade e segurança, bem como de seus maquinários, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.

7. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput);

7.2. O adimplemento contratual será acompanhado pelos(as) responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, para efeito de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta;

7.2.1. O(a) responsável pela gestão do contrato será o(a) Chefe do Departamento de



Acompanhamento de Contratos e Convênios, devendo nomear o(s) fiscal(is) por portaria, consoante Instrução Normativa do Comando-Geral do CBMSE ou norma interna atualizada;

7.2.2. O Fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º);

7.2.3. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º);

7.3. O contratado deverá indicar preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118);

7.4. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

7.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros;

7.6. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119);

7.7. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120);

7.8. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput);

7.8.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8. FORMA DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

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



8.2. 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;

8.3. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO em até 30 (trinta) dias, após o recebimento e atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

8.4. Cabe ao Estado de Sergipe promover a retenção do ISSQN nos casos previstos na legislação do município competente para arrecadação do tributo;

8.5. Cabe ao Estado de Sergipe promover a retenção do Imposto de Renda, conforme o disposto no Decreto Estadual nº 331/2023;

8.6. Para fazer jus ao pagamento, a empresa deverá apresentar, juntamente ao documento de cobrança, prova de regularidade perante o FGTS – CRF, Certidões Negativas de Débitos junto às Fazendas Federal (abrangendo os débitos relativos a tributos federais, à dívida ativa da União, e as contribuições previdenciárias e de terceiros), Estadual e Municipal do domicílio do contratado;

8.7. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual;

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

8.9. No caso de atraso de pagamento, será utilizado, para atualização do valor, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE;

8.10. Caso se faça necessária a reapresentação de qualquer Nota Fiscal/Fatura por culpa do contratado, o prazo previsto se reiniciará a contar da data da respectiva reapresentação;

8.11. Não será necessária a utilização de pagamento por meio de resultados, por incompatibilidade com o objeto;

9. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

Não haverá exigência de garantia contratual, pois o pleito é de simples solução e a exigência de garantia aumentaria o custo sem impactar diretamente nos resultados.

10. DA VIGÊNCIA E REAJUSTE (Art. 119 e ss. do Decreto Estadual nº 342/2023)

10.1. O contrato de locação terá prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogável até o limite de 10 (dez) anos, nos termos do art. 108 da Lei nº 14.133/2021, mediante termo aditivo justificado e autorizado pela autoridade competente.

10.2. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por



ambas as partes contratantes, tomando-se por base o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na sua ausência, do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), ou de outro índice que venha a substituí-los legalmente.

10.3. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, dispensando assim, a celebração de termo aditivo nos termos do art. 136, inciso I da Lei 14.133/2021.

11. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Consoante nomas aplicáveis, o valor da contratação dependerá da proposta da empresa ou pessoa física proprietária do imóvel e, sobretudo, do laudo de avaliação da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas – CEHOP.

12. RECURSOS FINANCEIROS

As despesas com o pagamento do referido objeto correrão por conta da dotação orçamentária abaixo especificada:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROGRAMA DE TRABALHO	PROJETO OU ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	FONTE DE RECURSO
23101	06.182.0036	168	3.3.90.00	1500

Aracaju, 23 de junho de 2026

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: YDAX-VCAV-KP9K-L6OH



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 25/06/2026 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- MARIO LIMA BITENCOURT - TEN. CEL.QOBM ***22134*** DIRETORIA DE LOGÍSTICA - CBM Corpo de Bombeiro Militar 23/06/2026 08:49:38 (Docflow)