

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Nº 3900000052.002224/2025-05

1. DO OBJETO

1.1 Contratação da pessoa jurídica AMV ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO LTDA, CNPJ:10.327.368/0001-12, para o serviço de locação de imóvel, por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, a fim de atender as necessidades da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina, conforme as condições, especificações, quantidades e exigências contidas no Estudo Técnico Preliminar e neste Termo de Referência.

1.2 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme definição do art. 8º do Decreto nº 51.652/ 2021.

1.3 As especificações e os quantitativos do objeto desta inexigibilidade estão divididos por itens, descritos conforme quadro abaixo:

ITEM							
Item	Código E-Fisco	CATSER	Descrição	Unid.	Quantidade (A)	Preço Unitário Mensal (B)	Valor Total (12 meses) (C) = (A) x (B)
1	614607-4	4316	SERVICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - TIPO CASA COMERCIAL TERRELA, LOCALIZADO EM PETROLINA, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 350 A 400 M2	MÊS	12	R\$ 10.350,00	R\$ 124.200,00
TOTAL							R\$ 124.200,00

2. DAS JUSTIFICATIVAS

2.1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. A justificativa e objetivo da contratação encontram-se pormenorizados em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 1 do ETP), anexo deste Termo de Referência.

2.2. JUSTIFICATIVA DO QUANTITATIVO ESTIMADO

2.2.1. A justificativa para o quantitativo necessário ao atendimento da necessidade pública encontra-

se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 5 do ETP), anexo deste Termo de Referência.

2.3. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

2.3.1. A justificativa da escolha da solução a ser contratada encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 4 do ETP), anexo deste Termo de Referência.

2.4. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.4.1. A justificativa para o não parcelamento do objeto encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar (item 7 do ETP), anexo deste Termo de Referência, de modo a permitir a ampliação da competitividade, diante das particularidades do caso concreto.

2.5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

2.5.1. A presente contratação será formalizada conforme permissivo legal contido no art.74,V,da Lei Federal nº 14.133/2021, o qual define os casos em que é cabida a contratação mediante inexigibilidade nos termos a seguir expostos:

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)*

V - aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.5.2. Tal dispositivo se coaduna perfeitamente ao caso concreto, uma vez que se trata de locação de imóvel para a base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina.

2.5.3. Assim, considerando o exposto acima, verifica-se que a contratação pretendida neste Termo de Referência, enquadra-se na exigência prevista especificamente na Lei de Licitações, a qual poderá ser realizada mediante inexigibilidade, consoante o já citado inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021.

2.6 DA VEDAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA CONTRATAÇÃO

2.6.1 É vedada a participação de pessoas físicas na presente licitação, uma vez que se trata de locação de imóvel com estruturas específica para demanda operacional policial.

2.7 RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

2.7.1. A opção pela locação do imóvel para funcionar a base daForça Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina, justifica-se pela singularidade do espaço, que atende de maneira específica às necessidades operacionais, logísticas e de segurança exigidas para a demanda operacional. além da disponibilidade imediata e localização estratégica.

2.8. JUSTIFICATIVA DO PREÇO A SER CONTRATADO

2.8.1. Os valores foram fixados pelo Laudo de Avaliação do Imóvel nº id. 75764109

2.8.2. O valor da proposta em anexo da empresa (Doc. SEI/GOVPE nº 75994295) está compatível com os valores de mercado praticados pela empresa.

3. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

3.1. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO/ DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1.1. Além da descrição apresentada no quadro do item 1 deste Termo de Referência, para a

prestação dos serviços, deve-se observar as seguintes especificações:

- a) Imóvel usado;
- b) Localizado em Petrolina;
- c) O imóvel deve possuir estrutura de energia elétrica, hidrossanitária e água, de acordo com as normas técnicas brasileiras;
- d) O imóvel deverá pertencer a um único proprietário;
- e) Apresentar infraestrutura elétrica para implantação de: Aparelhos condicionadores de ar; chuveiros elétricos; computadores e impressoras; eletrodomésticos para uso na cozinha;
- f) O imóvel deverá ser atendido no mínimo com infraestrutura e serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: Energia elétrica; Telefonia e dados; Saneamento; Serviço de Limpeza Urbana;
- g) Deverá ser térreo, com a finalidade de facilitar a saída de forma rápida dos usuários, devendo ter no mínimo 3 ambientes disponíveis;
- h) Possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, devendo ser de fácil acesso;
- i) Deve ser atendido nas proximidades pela rede de transporte público com distância máxima de até 1000 metros da parada mais próxima;
- j) O imóvel não deverá possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares. Sendo exclusivo para finalidade dos ocupantes;
- k) Possuir estacionamento público nas proximidades de até 10 metros de distância. Assim como deverá possuir no mínimo 2 (duas) vagas próprias de estacionamento;
- l) Nas proximidades do imóvel deverá existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete, com distância máxima de 1000 metros;
- m) Constar no mínimo 03 banheiros e em perfeitas condições de uso, sendo compatível com o número de ocupantes do imóvel;
- n) Deverá possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva de no mínimo 3.000 litros para atender ao consumo médio diário dos ocupantes;
- o) Deve ter coleta domiciliar de limpeza urbana;
- p) Quanto às condições do imóvel:
 - Deverá apresentar boas condições quanto ao revestimento das paredes, incluindo revestimentos argamassados, cerâmicos, pintura e similares;
 - As áreas molhadas deverão apresentar revestimentos cerâmicos em boas condições, assim como a impermeabilização em pleno funcionamento, garantindo a estanqueidade das respectivas áreas;
 - Os forros ou lajes deverão apresentar condições adequadas de uso;
 - As esquadrias deverão constar em boas condições, com as vedações em pleno funcionamento;
 - As fachadas deverão estar em condições satisfatórias;
 - Instalações elétricas e hidrossanitárias deverão funcionar perfeitamente, assim como seus

acessórios, atendendo as normas vigentes;

- O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;

5.2. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

5.2.1. Os serviços serão prestados no seguinte local: Avenida Tancredo Neves, nº 250, Vila Mocó, Petrolina-PE – CEP 56306-410.

5.2.2. O início da execução contratual deve ser dar no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato.

5.2.3. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade ético-profissional da contratada pela perfeita execução da contratação, nem a responsabilidade pelos prejuízos resultantes da sua incorreta execução;

5.2.4 Condições gerais e específicas para a prestação do serviço:

a) O LOCADOR compromete-se a entregar o imóvel com as adequações/adaptações impostas para atender as necessidades da base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), devidamente descrita neste Termo de Referência;

b) O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das atividades;

6. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

6.1 VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

6.1.1 O valor estimado mensal para a contratação é de R\$ 10.350,00 (dez mil e trezentos e cinquenta reais), perfazendo um valor anual (12 meses) total de R\$ 124.200,00 (Cento e vinte e quatro mil e duzentos reais), sendo assim distribuídos:

a. Item I – Valor estimado do total - R\$ 124.200,00 (Cento e vinte e quatro mil e duzentos reais)

6.1.2 No preço total do objeto deverão estar inclusos todos os tributos (impostos, taxas e contribuições), sejam federais, estaduais e municipais, bem como frete, comissões, pessoal, embalagem, seguros, encargos sociais e trabalhistas, assim como demais insumos inerentes que incidam ou venham a incidir sobre o objeto, sejam de que naturezas forem.

6.1.3 Os preços finais unitários e totais propostos pelos fornecedores não poderão ultrapassar o preço unitário e total estimado pela Administração, sob pena de desclassificação da proposta.

7. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

7.1 As despesas decorrentes desta licitação serão incluídas no orçamento do Estado de Pernambuco, para o presente exercício, na classificação abaixo:

7.1. Fonte: 0500

7.2. Unidade Gestora: 390301

7.3. Elemento de despesa: 33903910 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

8. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

8.1 O critério de julgamento será o MENOR PREÇO UNITÁRIO / POR ITEM.

9. DA PROPOSTA

9.1 PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

9.1.1 As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação do aviso de intenção de contratar do presente procedimento.

10. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE HABILITAÇÃO

10.1. A proponente deverá apresentar os seguintes documentos, nos termos e prazo previstos neste Termo de Referência.

10.1.1 HABILITAÇÃO JURÍDICA:

10.1.1.1 Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

10.1.1.2 Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

10.1.1.3 Sociedades estrangeiras que não funcionem no País devem apresentar documentos de habilitação equivalentes, na forma de regulamento emitido pelo Poder Executivo Federal, inicialmente em tradução livre.

10.1.1.4 Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

10.1.1.5 Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

10.1.1.6 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva

10.1.2 REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

10.1.2.1 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

10.1.2.2 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, através da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND), expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa;

10.1.2.3 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS,

comprovada através de apresentação de certidão fornecida pela Caixa Econômica Federal;

10.1.2.4 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

10.1.2.5 Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, comprovada através de Certidão de Regularidade Fiscal – CRF, emitida pela Secretaria da Fazenda do domicílio ou sede da proponente.

10.1.2.6 Caso a proponente tenha filial no Estado de Pernambuco, deverá apresentar também a CRF de Pernambuco;

10.1.2.7 Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, através de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa, de acordo com a Lei nº 12.440/2011 e Resolução Administrativa nº 1.470/2011 do TST.

10.1.2.8 As microempresas, as empresas de pequeno porte e o Microempreendedor Individual (MEI) deverão apresentar toda a documentação exigida para fins de regularidade fiscal e trabalhista, mesmo que apresente alguma restrição, sendo a comprovação efetiva exigível somente para efeito de contratação, nos termos dos arts. 42 e 43 da LC 123, de 2006 e art. 4º do Decreto Federal 8.538, de 2015.

10.1.2.9 Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal ou trabalhista da Microempresa, da Empresa de Pequeno Porte ou do Microempreendedor Individual, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis, cujo termo inicial corresponderá ao momento em que a proponente for sagrada vencedora, prorrogável por igual período, a critério da administração, para regularização da documentação, para pagamento ou parcelamento do débito e para emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.

10.1.2.10 A não regularização da documentação, no prazo previsto no subitem anterior, implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas nesta contratação.

10.1.2.11 Caso a proponente esteja em recuperação judicial, estará dispensada da apresentação dos documentos de regularidade fiscal, social e trabalhista, com exceção da certidão de regularidade perante a Previdência Social, desde que apresente decisão judicial em vigor que autorize o processamento do pedido e dispense expressamente as certidões negativas, nos termos do artigo 52, inciso II, da Lei Federal nº 11.101/2005

11. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

11.1.1. Declaração de cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo H deste Termo de Referência;

11.1.2. Declaração de cumprimento das exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo H deste Termo de Referência.

11.1.3. Declaração de que não possui em seu quadro societário ou de pessoal agente público do órgão ou entidade licitante ou contratante, nos termos do art. 9º, §1º da Lei 14.133/2021, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo H deste Termo de Referência.

11.1.4. Declaração de que não incorre em qualquer uma das vedações impostas no art. 14 da Lei 14.133/2021 aplicáveis ao objeto da presente licitação, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo H deste Termo de Referência;

11.1.5. Declaração de que atende às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), conforme

determinação da Lei Estadual nº 18.671/2024, de acordo com o modelo estabelecido no Anexo H deste Termo de Referência

12. DAS REGRAS GERAIS RELATIVAS AOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

12.1.1. Inexistindo preceito legal ou prazo de validade fixado no próprio instrumento, os documentos/certidões serão considerados válidos por um período de 90 (noventa) dias contados da sua emissão, exceto quando se tratar de Certidão Negativa de Falência, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias da sua expedição.

12.1.1.1. Caso haja previsão de prazo diverso em lei ou em norma infralegal municipal, de outros estados da federação ou internacional, a proponente ficará responsável por juntar a respectiva comprovação.

12.1.2. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira poderá ser substituída pelo Certificado de Registro de Fornecedor emitido pelo CADFOR-PE, desde que os documentos contemplados estejam dentro do prazo de validade, ou pelo certificado de registro cadastral unificado disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, nos termos do regulamento próprio.

13. DO CONTRATO

13.1 PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

13.1.1 O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, na forma do art. 105 da Lei n.º 14.133/21, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

14. PRAZO PARA ASSINATURA DO CONTRATO OU RETIRADA DO INSTRUMENTO EQUIVALENTE

14.1.1 Após a autorização da inexigibilidade, o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

15. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE

15.1 As obrigações da Contratante serão detalhadas na minuta do contrato anexa ao presente processo.

16. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

16.1 As obrigações da Contratada serão detalhadas na Minuta do Contrato anexa ao presente processo.

17. PREVISÃO E CONDIÇÕES DE PRESTAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL

17.1 Não haverá exigência da garantia contratual da execução (art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021), pelas seguintes razões expostas neste termo de referência: trata-se de um serviço de locação de imóvel.

18. DA VEDAÇÃO DA SUBCONTRATAÇÃO

18.1 Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente licitação, uma vez que por se tratar de uma locação de imóvel único, o qual já foi emitido laudo informando que o locador supre as necessidades requeridas. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

19. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

19.1 As obrigações dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização da presente contratação estão detalhadas no Decreto Estadual nº 51.651/2021, bem como, serão dispostas na minuta do contrato, anexa ao presente processo.

19.2 A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará por meio dos e-mails gginfra@sds.pe.gov.br e gemap@sds.pe.gov.br e por contato telefônico: (81) 3153-5067, sem prejuízo de outros meios disponíveis.

19.3 A contratada deverá apresentar a Nota Fiscal ou fatura para atesto da Administração no seguinte endereço: Rua São Geraldo, 111, Santo Amaro, Recife/Pernambuco. CEP: 50040-020.

19.4 A Gestão do contrato ficará a cargo da Gerência Geral de Infraestrutura (GGINFRA/SDS).

19.5 A Fiscalização do contrato ficará a cargo da Gerência Geral de Infraestrutura (GGINFRA/SDS)

20. DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO

20.1 As disposições sobre o tema serão detalhadas sem cláusulas da minuta do contrato, anexa ao presente processo.

21. DAS SANÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS

21.1 DAS SANÇÕES A SEREM APLICADAS DURANTE A CONTRATAÇÃO

21.1.1 As penalidades relativas a infrações cometidas no curso da contratação serão devidamente consignadas na minuta do contrato, anexa ao presente processo.

22. DAS DEMAIS CONDIÇÕES NECESSÁRIAS À EXECUÇÃO DO SERVIÇO

22.1 HABILITAÇÃO E DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS (Portaria SAD 957/2024);

22.1.1 DO IMÓVEL (Portaria SAD 957/2024);

22.1.1.1 documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel;;

22.1.1.2 certidão negativa de débitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD e Taxa de Prevenção de Incêndios - TPEI;

22.1.1.3 Declaração anual de quitação de débitos de condomínio, de energia elétrica e de água e esgoto;

22.1.1.4 termo de vistoria, conforme modelo (ANEXO F);

22.1.1.5 planta de layout do imóvel que represente a localização dos setores do órgão ou entidade locatária

22.1.1.6 laudo de avaliação do imóvel nos termos da legislação vigente.

22.1.2 DOCUMENTOS DO LOCADOR (Portaria SAD 957/2024);

22.1.2.1 qualificação (quando se tratar de pessoa física):

a) Cópia de documento oficial com foto;

b) Cópia do comprovante de residência atualizado.

22.1.2.2 qualificação (quando se tratar de pessoa jurídica):

- a) Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;
- b) Publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público
- c) Cópia de documento oficial com foto do representante legal;
- d) Cópia do comprovante de residência do representante legal
- e) Certidão de regularidade fiscal com a Fazenda do Estado de Pernambuco, caso tenha inscrição no Estado;
- f) Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND);
- g) Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública (ANEXO G)
- h) Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal
- i) Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo no mínimo:
 - valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;
 - vigência da locação, preferencialmente em meses;
 - condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, taxas condominiais, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação);

22.1.2.2 Nos casos em que o locador não seja proprietário do imóvel, este deverá apresentar documentação comprobatória de posse ou administração imobiliária e as respectivas qualificações.

ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Anexo A – Modelo de proposta

Anexo B – Modelo de ordem de serviço

Anexo C – Estudo Técnico Preliminar (ETP)

Anexo D – Minuta do Contrato

Anexo E – Termo de vistoria (vide modelo na Portaria SAD 957/2024)

Anexo F – Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública (vide modelo na Portaria SAD 957/2024);

Anexo G – Documentos complementares

Observação: Este termo de referência foi elaborado de acordo com os instrumentos padronizados da PGE: Edital de Fornecimento (Atualizado em 31/10/2024), Minuta do Contrato de Fornecimento (Atualizada em 05/11/2024) e Minuta da Ata de Registro de Preços (Atualizada em 04/06/2024).

DATA DA VERSÃO DO TR: 10/11/2025

Recife, na data da assinatura

Assinatura do servidor responsável pela elaboração do Termo de Referência

LUCIANA ANTUNES CORREIA CARDOSO

Matrícula 3696022/04

Engenheira Civil - GEMAP

CREA 1806852705 PE

Responsável pela aprovação do Termo de Referência

EDMILSON RAIMUNDO DE OLIVEIRA JÚNIOR

Matrícula 456.689-0

Gerente de Manutenção e Administração Predial

CREA 1819657302 PE

ANEXO A

MODELO DE PROPOSTA

À

SECRETARIA _____

PROCESSO Nº _____

Prezados Senhores,

Apresentamos e submetemos à apreciação de V.Sas, nossa Proposta de Preços, para o objeto da presente Licitação, de acordo com as exigências estabelecidas no Edital e seus anexos e de acordo com a planilha abaixo detalhada:

Itens							
Item	Código E-Fisco	Descrição	Unid.	Quantidade (A)	Preço Unitário Mensal (B)	Preço Unitário Anual (C) = (B) x 12	Valor Total (12 meses) (D) = (A) x (C)
1					R\$	R\$	R\$
2					R\$	R\$	R\$
3					R\$	R\$	R\$
4					R\$	R\$	R\$
VALOR TOTAL				R\$			

VALOR GLOBAL DA PROPOSTA: R\$ _____ (_____).

VALIDADE DA PROPOSTA: _____ (_____) dias, contados da data de abertura da sessão pública estabelecida no preâmbulo do Edital, independente de declaração do licitante.

DECLARAMOS QUE ESTAMOS DE ACORDO COM TODAS AS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO EDITAL E SEUS ANEXOS.

Recife, _____ de _____ de 202__.

Assinatura

Cargo

ANEXO B

MODELO DE ORDEM DE SERVIÇO

ITEM ____

ITEM/LOTE	CÓDIGO FISCO	E-	DESCRIÇÃO	QUANT.	
OS Nº:		____ / 20 ____			
CONTRATO Nº:		____ / 20 ____			
PERÍODO VIGÊNCIA:		DE	De ____ / ____ / 20____ a ____ / ____ / 20____		
INÍCIO DA EXECUÇÃO:		____ / ____ / 20____			
PRAZO PARA EXECUÇÃO:					
CONTRATANTE:					
CONTRATADA:					
OBJETO:					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
	TOTAL				

ITEM/LOTE	CÓDIGO E-FISCO	DESCRIÇÃO	QUANT.	
-----------	----------------	-----------	--------	--

Os serviços deverão ser entregues em conformidade com as especificações técnicas e demais condições exigidas no Termo de Referência.

Recife, ____ de _____ de 20____.

Nome/Cargo/Matrícula do responsável do órgão/entidade

Representante legal da empresa

ANEXO C

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Identificação do requisitante

Número SEI: 3900000052.001983/2025-42

Órgão/Entidade: Secretaria de Defesa Social de Pernambuco

Setor Requisitante do Órgão/Entidade: Gerência Geral de Infraestrutura (GEMAP/GGINFRA) / Secretaria de Defesa Social de Pernambuco

Responsável / Equipe de planejamento da demanda: Kaio Emanuel Barreto Bastos de Oliveira e Edmilson Raimundo de Oliveira Júnior

Contato do responsável: Fone (81) 3183-5067

E-mail institucional: gemap@sds.pe.gov.br

Preâmbulo

Este Estudo Técnico Preliminar – ETP – tem por objetivo identificar e analisar os cenários possíveis para o atendimento da demanda da Secretaria de Defesa Social do Estado de Pernambuco – SDS, que visa à criação e a instalação de uma base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina.

A necessidade de elaboração deste ETP encontra respaldo no inciso X do art. 7º do Decreto Estadual nº 53.384/2022, que assim dispõe:

Art. 7º É obrigatória a elaboração de ETP para a aquisição de bens e a contratação de serviços, na fase de planejamento dos seguintes processos licitatórios e contratações diretas:

X - quando houver a possibilidade de opção entre aquisição ou locação de bens imóveis ou bens móveis duráveis;

Possui natureza não sigilosa, uma vez que não consta em nenhuma das situações evidenciadas nos incisos do art. 11 da Lei 14.804/2012, portanto, deve figurar como anexo do Termo de Referência, conforme preceitua o caput do art 9º do Decreto Estadual 53.384/2022.

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar a solução para a locação de um imóvel destinado a sediar a base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE). A análise tem como foco a identificação das características mínimas e desejáveis do imóvel a ser locado, incluindo requisitos específicos quanto à compartimentalização, o dimensionamento e a capacidade de acomodação dos servidores que compõem a equipe estratégica para o combate às ocorrências relacionadas ao tráfico de drogas e aos conflitos entre facções criminosas.

1. Descrição da necessidade da contratação

A Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), em conjunto com a Secretaria de Defesa Social, planeja a atuação, na cidade de Petrolina/PE, apresentar uma resposta coordenada e estratégica por parte das forças de segurança.

Petrolina não é apenas uma cidade de grande porte no Sertão de Pernambuco, mas um ponto de confluência crucial, com uma localização geográfica que a torna estratégica. Sua posição de fronteira com o estado da Bahia, um dos principais corredores para o fluxo de ilícitos no Nordeste, a insere diretamente na dinâmica do crime organizado interestadual. A região tem sido palco de intensos conflitos entre facções criminosas, evidenciando a disputa por territórios e rotas de tráfico. A atuação desses grupos não se restringe ao tráfico de drogas, mas se estende a crimes entre facções, afetando diretamente a segurança e a economia local e regional.

Além disso, a área de influência de Petrolina tem se mostrado uma rota potencial para o tráfico internacional, dadas as conexões logísticas com o restante do país e a proximidade com outras rotas de grande escala. A ausência de um mecanismo de integração permanente nesse ponto estratégico cria uma lacuna que o crime organizado explora com facilidade.

A previsão de composição da referida base, além dos integrantes das forças federais, contempla a representação estadual com a seguinte distribuição: 01 (um) Delegado da Polícia Civil, 01 (um) Escrivão da Polícia Civil, 04 (quatro) Agentes da Polícia Civil, 02 (dois) Policiais Militares e 01 (um) Policial Penal;

Diante disso, a locação de um imóvel com a finalidade de criação e instalação de uma unidade FICCO em Petrolina é uma medida estratégica, necessária e de alta prioridade para reforçar o acervo de mecanismos institucionais e investigativos disponíveis, aprimorar a inteligência policial por meio da integração de informações das diferentes agências (Polícia Federal, Polícia Civil, Polícia Militar), permitir uma resposta mais ágil e eficaz às ações de grupos criminosos, antecipando-se a seus movimentos e mitigar os conflitos entre facções, desarticulando suas estruturas de comando e financiamento.

2. Alinhamento da contratação com o planejamento do órgão/entidade

Essa locação está prevista no Documento de Formalização de Demanda, devidamente registrado no sistema do PE Integrado, conforme a DFD.839.GAB-SDS/2025, e incluído no Plano de Contratação Anual – PCA, a fim de viabilizar a criação e a instalação de uma unidade FICCO em Petrolina.

3. Descrição dos requisitos da contratação

- Constituição Federal de 1988, art. 37, inciso XXI, que estabelece normas para licitações e contratos públicos;
- Lei Federal nº 14.133/21, art. 74, inciso V, que trata sobre a aquisição ou locação de imóveis cujas características e localizações atendam às necessidades da Administração Pública;
- Decreto nº 54.884/2023, que trata da fase preparatória das licitações e contratações de obras e serviços de engenharia no âmbito do Poder Executivo Estadual;
- Decreto nº 55.946/2023, que regulamenta a contratação direta para locação de imóveis de terceiros

3.1 Sustentabilidade e Acessibilidade

A locadora deverá garantir que a locação do imóvel não cause degradação ao meio ambiente, adotando medidas corretivas para mitigar eventuais danos ambientais. A empresa também se compromete a realizar manutenções periódicas para preservar as condições ambientais do imóvel.

O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade.

O imóvel deve adotar práticas sustentáveis, como o uso eficiente de recursos energéticos (iluminação LED, ventilação natural, entre outros), minimizando impactos ambientais.

3.2 Segurança e Infraestrutura

A infraestrutura do imóvel deve ser adequada para a utilização dos cômodos, em boas condições de revestimentos, forros, lajes e fachada; assim como instalações elétricas e hidrossanitárias deverão funcionar perfeitamente; iluminação e aeração em condição satisfatória; mínimo de 03 banheiros; reservatório de água com capacidade de no mínimo 3.000 litros, estacionamento para no mínimo 02 veículos, proporcionando um ambiente seguro e adequado aos servidores.

O imóvel deverá possuir área útil entre 300 e 400 metros quadrados, devendo ser térreo, com a finalidade de facilitar a saída de forma rápida dos usuários, devendo ter no mínimo 3 ambientes disponíveis.

No imóvel não deverá possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares. Sendo exclusivo para finalidade dos ocupantes.

Deve ser assegurado também que o imóvel deverá ser atendido no mínimo com infraestrutura e serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) Telefonia e dados; c) Saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana.

3.3 Localização e Acessibilidade Logística

A localização do imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, devendo ser de fácil acesso. Deve ser atendido nas proximidades pela rede de transporte público com

distância máxima de até 1000 metros da parada mais próxima.

O imóvel deverá ser atendido com estacionamento público nas proximidades de até 10 metros de distância.

3.4 Manutenção e Suporte

A proponente locadora deverá garantir a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, de modo a assegurar que todas as instalações estejam sempre em boas condições de uso durante o período de locação.

4. Descrição da solução

A Secretaria de Defesa Social de Pernambuco optou pela locação de um imóvel para a instalação da FICCO, considerando a necessidade de acomodar adequadamente os policiais que trabalharão na finalidade de investigação de crimes organizados em Petrolina.

Atualmente, não há nenhuma mobilização de grupo da polícia focada em crime organizado em Petrolina.

A locação se apresenta como a solução mais eficiente e econômica. A escolha de um imóvel adequado permitirá:

Maior controle e segurança – O ambiente restrito permite foco nas operações policiais.

Eficiência logística – A concentração das atividades em um único local otimiza a organização dos policiais.

Adequação às exigências operacionais – O imóvel selecionado atenderá a requisitos específicos de espaço, infraestrutura e acessibilidade, garantindo conforto e funcionalidade para todos os servidores.

Otimização de recursos públicos – Ao invés de comprometer orçamento com obras definitivas, a locação permite um uso racional dos recursos, atendendo à demanda de forma estratégica.

Portanto, a locação de imóvel para a realização a instalação da FICCO é a alternativa que melhor equilibra custo-benefício, garantindo a excelência na trabalho policial.

5. Estimativa das quantidades a serem contratadas

O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes necessidades de infraestrutura (Anexo RELATÓRIO TÉCNICO (72814141)):

- O imóvel deverá pertencer a um único proprietário;
- Possuir área útil entre 300 e 400 metros quadrados;
- Apresentar infraestrutura elétrica para implantação de: Aparelhos condicionadores de ar; chuveiros elétricos; computadores e impressoras; eletrodomésticos para uso na cozinha;
- O imóvel deverá ser atendido no mínimo com infraestrutura e serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) Telefonia e dados; c) Saneamento; d) Serviço de Limpeza Urbana;
- Deverá ser térreo, com a finalidade de facilitar a saída de forma rápida dos usuários, devendo ter no

mínimo 3 ambientes disponíveis;

- Possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, devendo ser de fácil acesso;
- Deve ser atendido nas proximidades pela rede de transporte público com distância máxima de até 1000 metros da parada mais próxima;
- No imóvel não deverá possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares. Sendo exclusivo para finalidade dos ocupantes;
- O imóvel deverá ser atendido com estacionamento público nas proximidades de até 10 metros de distância. Assim como deverá possuir no mínimo 2 (duas) vagas próprias de estacionamento;
- Nas proximidades do imóvel deverá existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete, com distância máxima de 1000 metros;
- Constar no mínimo 03 banheiros e em perfeitas condições de uso, sendo compatível com o número de ocupantes do imóvel;
- Deverá possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva de no mínimo 3000 litros para atendimento ao consumo médio diário dos ocupantes;
- Quanto às condições do imóvel:

1. Deverá apresentar boas condições quanto ao revestimento das paredes, incluso revestimentos argamassados, cerâmicos, pintura e similares;

2. As áreas molhadas deverão apresentar revestimentos cerâmicos em boas condições, assim como a impermeabilização em pleno funcionamento, garantindo a estanqueidade das respectivas áreas;

3. Os forros ou lajes deverão apresentar condições adequadas ao uso;

4. As esquadrias deverão constar em boas condições, com as vedações em pleno funcionamento;

5. As fachadas deverão constar em condições satisfatórias;

6. Instalações elétricas e hidrossanitárias deverão funcionar perfeitamente, assim como seus acessórios, atendendo as normas vigentes;

7. O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;

Os elementos descritos são de caráter exemplificativo, sendo imprescindível que o imóvel apresente condições gerais satisfatórias para o uso pretendido

6. Estimativa do valor da contratação

A estimativa de custos foi elaborada com base no chamamento público para a locação do imóvel, considerando as adequações e os requisitos de infraestrutura necessários para garantir o pleno funcionamento da base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no endereço: Avenida Tancredo Neves, nº 250, Vila Mocó, Petrolina-PE – CEP 56306-410, município de Petrolina, sendo o valor de R\$ 10.350,00 (dez mil e trezentos e cinquenta reais).

7. Justificativas para o não parcelamento da solução

A locação do imóvel visa atender a uma demanda específica e única, relacionada à criação e a instalação de uma base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina. Em razão da natureza do objeto, que envolve a locação de um único imóvel, não há a necessidade de parcelamento da contratação.

O imóvel será utilizado integralmente para essa finalidade, não havendo viabilidade ou justificativa para a divisão da contratação em parcelas, visto que não se trata de múltiplos bens ou serviços a serem adquiridos ao longo do tempo. Dessa forma, a contratação será realizada de forma integral, atendendo à urgência e a especificidade da demanda sem prejuízo de sua execução eficiente.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não existem contratações correlatas ou interdependentes associadas a esta locação.

9. Possíveis impactos ambientais

O projeto de locação do imóvel para a FICCO deverá adotar medidas para minimizar os impactos ambientais, em conformidade com a legislação vigente. Serão avaliados e controlados os seguintes aspectos como a adoção de práticas viáveis para reduzir o consumo de água e energia, e instalações sanitárias adequadas.

10. Providências adicionais

A locadora ficará responsável por realizar todas as adequações necessárias no imóvel, de acordo com as especificações estabelecidas neste estudo, assegurando que o espaço esteja em conformidade com os requisitos definidos. Essas adequações serão realizadas sem custos adicionais para a locatária.

11. Posicionamento conclusivo

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo fornecer uma análise detalhada e fundamentada para a contratação do imóvel que atenda plenamente às necessidades da base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), em Petrolina.

A proposta busca garantir que o imóvel ofereça a infraestrutura necessária para o desenvolvimento das atividades policiais de forma eficaz e eficiente no combate ao crime.

Considerando as exigências técnicas, ambientais e operacionais, o ETP conclui que a locação de um imóvel adequado será essencial para assegurar o pleno atendimento das demandas, promovendo um ambiente propício de investigação policial.

Recife, na data da assinatura

Servidores responsáveis pela elaboração

Nome	E-mail	Telefone	Matrícula	Setor/Gerência
Kaio Emanuel Barreto Bastos de Oliveira	gemap@sds.pe.gov.br	(81) 3183-182.166-5067	17	GGINFRA
Edmilson Raimundo de Oliveira Júnior	gemap@sds.pe.gov.br	(81) 3183-456.689-0	5067	GGINFRA

Assinatura do servidor responsável pela elaboração do ETP

Kaio Emanuel Barreto Bastos de Oliveira

Matrícula 182.166-17

Engenheiro Civil - GEMAP

CREA 061807972-6

Assinatura da autoridade competente

Edmilson Raimundo de Oliveira Júnior

Matrícula 456.689-0

Gerente de Manutenção e Administração Predial

Engenheiro Civil CREA 1819657302 PE

ANEXO D

MINUTA DE CONTRATO (SEI N° 3900000052.002224/2025-05)

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE PERNAMBUCO, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL, EM DECORRÊNCIA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº XXXX, PROCESSO Nº 3900000052.002224/2025-05:

O ESTADO DE PERNAMBUCO, através da SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL, inscrita no CNPJ sob o nº 02.960.040/0001-00, com sede na Rua São Geraldo, nº 111, Santo Amaro, Recife-PE, daqui por diante designada simplesmente LOCATÁRIO, neste ato representada pelo Secretário Executivo de Gestão Integrada, o Sr. ENÉIAS FERREIRA LEITE DE OLIVEIRA, e do outro lado, AMV ADMINISTRAÇÃO E GESTAO LTDA, CNPJ nº 10.327.368/0001-12, Pessoa Jurídica de Direito Privado, por intermédio de sua representante legal, RAILDA MARIA FRANCA ALVES DA SILVA, CPF 127.359.065-15, portadora da Carteira de Identidade nº 3.970.173, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliada na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 250, Jardim Paulo Afonso, Petrolina-PE, CEP 56.306-410, doravante denominada LOCADORA, têm entre si justo e acordado, e celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e na Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e estabelecem.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Constitui objeto do presente CONTRATO a locação do imóvel, que disponibilizará o espaço para uso exclusivo da base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), no município de Petrolina; localizado na Avenida Tancredo Neves, nº 250, Vila Mocó, Petrolina-PE – CEP 56306-410, com Área Construída referente aos espaços citado acima de 356,12 m², para a finalidade de abrigar a base da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado em Pernambuco (FICCO/PE), conforme especificações constantes do Termo de Referência, da proposta do LOCADOR e dos demais documentos que instruem o Processo nº 3900000052.002224/2025-05, que são partes integrantes e vinculam a contratação para todos os fins de direito, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O prazo de vigência do CONTRATO é de 05 (cinco) meses, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante assinatura de termo, precedido de vistoria do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que o há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

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

PARÁGRAFO QUINTO: É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência deste contrato, bem como sua prorrogação por prazo indeterminado, mesmo na hipótese de utilização irregular do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado.

PARÁGRAFO SEXTO: O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor do aluguel mensal é de R\$ 10.350,00 (dez mil e trezentos e cinquenta reais), perfazendo um valor anual total de R\$ 124.200 (Cento e vinte e quatro mil e duzentos reais).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não havendo outros valores a serem somados com o previsto no parágrafo anterior.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (taxas, tributos etc) cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, no primeiro mês de vigência contrato, até a data de devolução delas, no momento do encerramento do contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas decorrentes deste CONTRATO encontram-se programadas em dotação orçamentária própria do orçamento do Estado de Pernambuco para o presente exercício de 2025, na classificação abaixo:

Fonte: 0500

Unidade Gestora: 390301

Elemento de despesa: 33903910 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Categoria Econômica: 3.3. - Despesas Correntes

Nota de Empenho:xxxx

PARÁGRAFO SEGUNDO: No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas de mesma natureza, cujo empenho será objeto de termo de apostilamento no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE E DA REVISÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor do aluguel é fixo e irreajustável no prazo de um ano, contado da data de assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor do aluguel será reajustado em periodicidade anual contada a partir da data de assinatura deste contrato utilizando-se, para tanto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, fornecido pelo IBGE, nos termos da Lei Estadual nº 17.555/2021 e do Decreto nº 52.153, de 17 de janeiro de 2022.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O LOCADOR deverá pleitear o reajuste de preços durante a vigência do CONTRATO, mediante requerimento formal, e antes de eventual prorrogação, sob pena de, não o fazendo tempestivamente, ocorrer a preclusão do seu direito ao reajuste.

PARÁGRAFO QUARTO: Os pedidos de reajustamento deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido analisado o pedido de reajuste tempestivamente formulado, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro ao reajustamento, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO SEXTO: O reajustamento será formalizado mediante apostilamento, exceto se a sua concessão coincidir com a prorrogação contratual, quando poderá ser formalizado por termo aditivo.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O direito ao reajustamento poderá ser objeto de renúncia expressa, parcial ou integral, bem como de negociação entre as partes, com vistas a garantir a vantajosidade da manutenção do ajuste para o interesse público, nos termos do art. 6º da Lei Estadual nº 17.555, de 2021.

PARÁGRAFO OITAVO: Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

PARÁGRAFO NONO: Nos reajustes subsequentes ao primeiro, a anualidade será contada a partir da data do fato gerador que deu ensejo ao último reajuste concedido ou objeto de renúncia.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Será assegurado o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial do CONTRATO em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do CONTRATO tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no CONTRATO.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico- financeiro deverá ser formulado durante a vigência do CONTRATO e antes de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico- financeiro do CONTRATO deverão ser analisados e respondidos pela Administração no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados a partir da instrução completa do requerimento pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: A extinção do CONTRATO não configura óbice para o reconhecimento do direito ao reajuste ou ao restabelecimento do equilíbrio econômico- financeiro CONTRATO, desde que requeridos tempestivamente, hipóteses em que serão concedidos a título de indenização por meio de Termo de Quitação.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO é obrigado a:

- Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipuladas neste instrumento.
- Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;
- Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso;
- Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 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;

- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo quando a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o imóvel visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;
- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, devendo ser elaborado Termo de Devolução a ser confrontado com o Termo de Vistoria inicial;
- Realizar as recuperações devidas no momento da devolução ou indenizar os respectivos custos desde que haja concordância do LOCADOR, exista disponibilidade orçamentária e seja aprovado o pagamento pela autoridade competente à vista da avaliação prévia dos custos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCADOR é obrigado a: Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

Pagar ou solicitar junto ao órgão competente a isenção do pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual;

Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as

condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, que deverá manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA OITAVA - DA GESTÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO designa Matrícula nº , como servidor responsável pela gestão do CONTRATO, que, entre outras, terá seguintes atribuições:

Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao LOCADOR, quando for o caso;

Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;

Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;

Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do LOCADOR;

Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A ciência da designação deverá ser assinada pelo servidor indicado para atuar como gestor do CONTRATO, conforme termo em anexo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A substituição do gestor designado, por razões de conveniência ou interesse público, será realizada mediante simples apostilamento ao presente CONTRATO, devendo o substituto assinar novo termo de ciência.

PARÁGRAFO QUARTO: As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor do contrato deverão ser solicitadas à autoridade superior em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

PARÁGRAFO QUINTO: O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias, ainda que sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações descritas no Parágrafo Primeiro, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas, serão indenizadas pelo LOCADOR e permitem o exercício do direito de retenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado. PARÁGRAFO QUARTO: As benfeitorias voluptuárias apenas serão realizadas quando justificadas pelo interesse público e autorizadas previamente pelo LOCADOR, hipótese em que caberá indenização.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso não haja acordo sobre a indenização, as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. PARÁGRAFO SEXTO: O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO SETIMO: Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As alterações contratuais serão obrigatoriamente formalizadas mediante celebração de prévio termo aditivo ao presente instrumento, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) ou a modificação na destinação do imóvel serão formalizadas mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Registros que não caracterizam alteração do CONTRATO podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO QUINTO: Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, deverá ser negociada redução proporcional do valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente contrato poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

Por mútuo acordo entre as partes;

Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

No interesse do serviço público;

Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;

Por inadimplemento contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 01 (UM) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: A extinção do contrato por razões de interesse público ou em decorrência de caso fortuito ou força maior, desde que ausente culpa do LOCADOR, ensejará o ressarcimento dos prejuízos por este regularmente comprovados.

PARÁGRAFO QUINTO: A extinção antecipada do contrato pelo LOCATÁRIO, em caso de descumprimento total ou parcial de cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR se dará sem prejuízo das penalidades cabíveis previstas neste instrumento, permitida a retenção dos créditos até o limite dos prejuízos causados e das multas aplicadas.

PARÁGRAFO SEXTO: Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO PAGAMENTO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento do aluguel será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10º (décimo) dia útil de cada mês subsequente mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, verificados por culpa única e exclusiva do LOCATÁRIO, fica convencionado que a taxa de atualização financeira será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

PARÁGRAFO TERCEIRO: A atualização financeira prevista nesta cláusula será incluída no pagamento do mês seguinte ao da ocorrência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS PENALIDADES

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de despesas processuais e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO

Nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, o presente instrumento contratual será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em até 20 (vinte) dias úteis contados da data de sua assinatura, bem como no Sistema PE Integrado como condição de sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS E DO FORO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As controvérsias administrativas e litígios decorrentes deste CONTRATO deverão ser preferencialmente submetidos à composição da Câmara de Negociação, Conciliação e

Mediação da Administração Pública Estadual, conforme art. 11 da Lei Complementar nº 417, de 09.12.2019.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica eleito o Foro da Comarca do Recife para dirimir os litígios decorrentes deste CONTRATO que não puderem ser compostos pela conciliação, obedecidos os termos do art. 92, §1º, da Lei 14.133, de 2021.

E, para firmeza e como prova de assim haverem entre si ajustado e contratado, foi lavrado o presente instrumento contratual, o qual depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes contratantes.

Recife, xx de XX de 2025

ANEXO G

DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, sediada _____, por intermédio do seu representante legal o(a) Sr(a) _____, sob as penas da lei:

DECLARA que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

DECLARA que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específica;

DECLARA que não possui em seu quadro societário ou de pessoal agente público do órgão ou entidade licitante ou contratante, nos termos do art. 9º, §1º da Lei 14.133/2021;

DECLARA que não incorre em qualquer uma das vedações impostas no art. 14 da Lei 14.133/2021 aplicáveis ao objeto da presente licitação.

DECLARA que atende às disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Recife, ____ de _____ de 202__

REPRESENTANTE DA EMPRESA

CNPJ _____



Documento assinado eletronicamente por **Edmilson Raimundo de Oliveira Junior**, em 10/11/2025, às 15:17, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANA ANTUNES CORREIA CARDOSO**, em 10/11/2025, às 15:17, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **76564406** e o código CRC **94A12ADC**.

Referência: Processo nº 3900000052.002224/2025-05

SEI nº 76564406