



Secretaria  
de Mobilidade e  
Infraestrutura



GOVERNO DE  
**PER  
NAM  
BU**  
ESTADO DE MUDANÇA

## TERMO DE REFERÊNCIA

**PROCESSO Nº 0031100157.000548/2025-00**

### 1. DO OBJETO

**1.1** O presente Termo de Referência objetiva realizar chamada pública com intenção de prospecção de mercado para a futura contratação de locação de imóvel para funcionar a CIRETRAN de Condado, condição necessária para a manutenção das atividades do DETRAN/PE na região.

**1.2** Está presente neste Termo de Referência, a descrição do conjunto de características e condições necessárias, especificando os requisitos mínimos e desejados do imóvel, discriminando a compartimentalização dos ambientes e a capacidade para comportar o atendimento ao público e equipe administrativa.

**1.3** Poderão participar da chamada pública, imóveis que atendam às necessidades físicas estruturais em conformidade com as especificações das necessidades do DETRAN/PE, descritas neste TR.

**1.4** As especificações e os quantitativos do objeto desta licitação estão divididos por itens descritos conforme quadro abaixo:

ITENS	E-FISCO	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE DE TEMPO	UNIDADE DE TEMPO	QUANTIDADE
-------	---------	-----------	---------------------	------------------	------------

<b>01</b>	<b>572965-3</b>	<b>SERVIÇO DE LOCAÇÃO</b>	<b>12</b>	<b>MESES</b>	<b>01</b>
-----------	-----------------	---------------------------	-----------	--------------	-----------

## **2. DAS JUSTIFICATIVAS**

### **2.1 JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**2.1.1.** A presente contratação se dará em função da necessidade dos serviços de locação de imóvel particular, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021. A referida locação, visa o funcionamento da CIRETRAN SUBORDINADA DE CONDADO, com finalidade de realizar os serviços do DETRAN/PE, abrangendo a população de Condado e cidades vizinhas, em conformidade com as documentações analisadas e em atenção aos preceitos inerentes ao DETRAN/PE.

**2.1.2.** A CIRETRAN de Condado funciona, atualmente, em um prédio localizado na Avenida 15 de setembro, nº 346, Bairro: Centro, Condado/PE e atende a uma demanda de aproximadamente 24.587 habitantes, dividindo o atendimento à população da cidade e de cidades circunvizinhas em dois turnos, manhã e tarde.

**2.1.3** A locação de um imóvel para a continuidade dos serviços ofertados pelo DETRAN/PE por meio da referida CIRETRAN, faz-se necessário pelo término da vigência do contrato atual de locação.

**2.1.4** A célere locação do imóvel é essencial para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços do DETRAN/PE, prestados pela CIRETRAN de Condado à população. A interrupção ou atraso na instalação da unidade ocasionará prejuízos significativos para o atendimento ao cidadão, impactando negativamente na prestação de serviços de habilitação, registro e licenciamento de veículos, entre outros prejuízos.

### **2.2 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

## **2.2.1** Descrição dos requisitos da contratação.

### **2.2.1.1** Sustentabilidade e acessibilidade:

- I. A proponente deverá tomar todos os cuidados necessários para que o serviço de locação do imóvel não decorra qualquer degradação ao meio ambiente;
- II. A proponente deverá assumir todas as responsabilidades e tomar as medidas cabíveis para a correção dos danos que vierem a ser causados caso ocorra passivo ambiental em decorrência da execução de suas atividades objeto desta contratação
- III. Os serviços deverão respeitar as normas e os princípios ambientais, minimizando e mitigando os efeitos dos danos ao meio ambiente, utilizando tecnologias e materiais ecologicamente corretos
- IV. Esta contratação observará as orientações e normas voltadas para a sustentabilidade ambiental conforme art. 5 do Decreto nº 42.066/15

### **2.2.1.2** A proponente locadora deverá ser responsável pela manutenção da estrutura de engenharia fornecida.

**2.2.1.3** O imóvel deverá se encontrar dentro dos requisitos de acessibilidade, com tamanho suficiente para acomodar o atendimento ao público e vistoria de veículos. É imprescindível que no imóvel não haja quaisquer restrições construtivas, ambientais, de segurança e/ou salubridade; as condições das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e estruturas de segurança devem estar conservadas; e deve ser comprovada a regularidade da certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios - TPEI.

### **2.2.1.4** Para realização da contratação, faz-se necessário as seguintes providências:

- I. Emissão de Laudo de Avaliação Mercadológica do imóvel, acompanhado de registro fotográfico, demonstrando a metodologia utilizada e preço compatível com os valores de mercado, conforme a NBR nº 14.653;
- II. Emissão de Relatório da Vistoria, pontuando as condições que se encontram o imóvel e as adequações porventura necessárias, de forma a garantir condições físicas para o bom funcionamento das atividades da CIRETRAN Subordinada durante toda a vigência do Contrato.

### **2.2.1.5 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL**

**2.2.1.5.1** O imóvel a ser locado deverá conter ou com possibilidade de ser provido das seguintes características para atender a CIRETRAN subordinada de Condado, com previsão de atendimento dos munícipes e moradores de cidades circunvizinhas

Parágrafo único: Os equipamentos e mobiliários ficarão sob responsabilidade do DETRAN/PE, ficando acordado desde já, que o LOCADOR autoriza ao LOCATÁRIO acesso ao imóvel, mesmo que em momento simultâneo às “obras” de adequação, para ajustes e instalações dos equipamentos.

**2.2.1.5.2** Estrutura com capacidade suficiente para suportar o bom funcionamento da CIRETRAN, sendo a área dividida em NO MÍNIMO:

**2.2.1.5.2.1** Uma sala ampla voltada para o setor de atendimento;

**2.2.1.5.2.2** Um banheiros;

**2.2.1.5.2.3** Um espaço destinado ao arquivo;

**2.2.1.5.2.4** Uma sala destinada à gerência/administração;

**2.2.1.5.2.5** Uma área destinada à copa.

### **2.3 PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:**

**2.3.1** O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato e do termo de vistoria por ambas as partes.

**2.3.2** O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado em comum acordo das partes, sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, como prevê o art. 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração Pública, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes

**2.3.3** A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os seus interesses, de compatibilidade com o valor de mercado e de anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

## **3. DO PREÇO**

**3.1.** O preço será obtido mediante o recebimento das propostas apresentadas nesta chamada pública, levando em consideração o valor de locação do imóvel estimado pelo laudo de avaliação mercadológica (emitido pela administração) e os demais eventuais custos da intervenção necessária à adaptação do imóvel às necessidades do DETRAN/PE.

### **3.2 DO PRAZO E DA FORMA DE PAGAMENTO:**

**3.2.1** O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR, com a entrega de recibo até o quinto dia útil de cada mês.

**3.2.2** O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, recibo de locação emitido e entregue ao gestor do contrato, para fins de liquidação do pagamento.

**3.2.3** Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro que porventura venha a substituí-lo, aplicando-se a seguinte fórmula:

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

Onde:

**EM** = Encargos moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido

**I** = Índice de atualização financeira, calculando segundo a fórmula: **I = (6/100)/365**

**N** = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento

**VP** = Valor da parcela a ser paga

### **3.3 PROPOSTAS DE PREÇOS:**

**3.3.1** A proposta de preços deverá atender necessariamente a todos os requisitos abaixo:

**3.3.1.1** As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias, contados da data de abertura da sessão pública a ser estabelecida no preâmbulo do Edital, independente de declaração da licitante;

**3.3.1.2** A proposta deverá estar vinculada a locação do imóvel, não sendo aceita proposta em desconformidade com este Termo de Referência;

**3.3.2.3** Deverão estar incluídos no preço total ofertado: o valor mensal da locação, destacando-se o valor do aluguel e dos demais valores que compõem a locação; vigência da locação, preferencialmente em meses; condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação);

**3.3.2.4** Ficará a cargo da equipe técnica do DETRAN/PE a análise das propostas da solução apresentadas pelos proponentes para avaliação de casos de desclassificação.

## **4. CONDIÇÕES DA EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO**

**4.1** A disponibilidade do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato;

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

**4.3** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## **5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**5.1** Entregar o imóvel nas condições contratadas;

**5.2** 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;

**5.3** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, inclusive vícios redibitórios;

**5.4** Incorrer nas despesas relacionadas com:

**5.4.1** As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

**5.4.2** Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

**5.5** Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel e de solicitar a isenção da taxa de prevenção e extinção de incêndios;

**5.6** Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto ao Governo do Estado de Pernambuco, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa;

**5.7** 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 pelo Governo do Estado de Pernambuco;

**5.8** Responder pelos danos diretamente causados ao Governo do Estado de Pernambuco ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes à instalação elétrica, etc. Não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO;

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

**5.10** O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91;

**5.11** O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro

contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

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

**5.13** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, 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;

**10.14** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada a quitação genérica;

**10.15** Averbar o contrato junto à matrícula do imóvel após a sua publicação;

**10.16** 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;

**10.17** pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre o imóvel.

## **6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**6.1** Obrigação de a Administração notificar o locador com antecedência sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado.

**6.2** Servir apenas o LOCATÁRIO para o fim previamente convencionado, devendo conservá-lo como se seu fosse.

**6.3** Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

**6.4** 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;

**6.5** Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

**6.6** Aplicar ao LOCADOR as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

**6.7** Notificar o LOCADOR, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;

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

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

**6.10** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente, nos termos do Parágrafo Único do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**6.11** Entregar 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;

**6.12** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado, referentes ao período de vigência contratual;

**6.13** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, como preconiza o art. 23, Inc. IX da Lei 8.245/91, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**6.14** Deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, previsto no art. 23, Inc. III da Lei 8.245/91;

**6.15** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, como preconizado no art. 23, Inc. VI da Lei 8.245/91;

**9.16** Notificar o LOCADOR com antecedência sobre a intenção de rescindir o contrato por razões de interesse público devidamente justificado.

## **7. HABILITAÇÃO E DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS**

**7.1** Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

**7.2** Certidão negativa de débitos de IPTU;

**7.3** Certidão Negativa de Débitos da Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;

**7.4** Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica;

**7.5** Certidão Negativa de Débitos Condominiais, se for o caso;

**7.6** Certidão Negativa de Débitos do Imposto Sobre Propriedade Territorial Rural – ITR, quando se tratar de imóvel rural;

**7.7** Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto

### **7.8 Documentos do Locador:**

### **7.8.1 Se Pessoa Física:**

- a. Cópia de documento oficial com foto;
- b. Cópia do comprovante de residência atualizado;

### **7.8.2 Se Pessoa Jurídica:**

- a. Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato em vigor, conforme caso, para pessoas de direito privado;
- b. Publicação oficial 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;

### **7.8.3 Em qualquer caso:**

- a. Declaração de inexistência de impedimento de contratar com a administração pública, conforme modelo aprovado pela Portaria SAD/PE nº 957/2024;
- b. Certidão de regularidade fiscal com o Estado de Pernambuco
- c. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida ativa da União;
- d. Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal

**7.9** Os documentos deverão ser enviados via e-mail para [cpldetranpe2024@gmail.com](mailto:cpldetranpe2024@gmail.com) até às 23:59h do dia 18/06/2025. No corpo do e-mail deverão constar uma descrição de todos os documentos a serem anexados, identificação do responsável pelo envio das informações e número de telefone para contato.

**7.10** Caso o tamanho dos arquivos não suporte o envio de um único e-mail, o mesmo poderá ser dividido em partes, sendo identificada a parte no assunto do e-mail.

## **8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**8.1** Caso seja necessário, poderão ser solicitadas as vias originais dos documentos encaminhados pelo proponente Locador, ressaltando a possibilidade do encaminhamento de cópia devidamente autenticadas.

**8.2** Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá nova condição ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exigir o seu cumprimento a qualquer tempo.

**8.3** A morte do LOCADOR acarreta a obrigação da locação aos herdeiros e sucessores, permanecendo o contrato em pleno vigor, tudo à luz do Código Civil

**8.4** O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 8.245/1991

**8.5** Os casos omissos neste instrumento serão resolvidos nos termos da Legislação pertinente.

## **10 DO FORO**

**10.1** As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Recife/PE, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

**JONATHAS MIGUEL ARRUDA BARBOSA**

Anexo I

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE CONTRATAR COM A  
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:

Eu, xxxxxxxxxxxx (pretendo locador), inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, portador(a) da Carteira de identidade nº xxxxxxxxxxxx, declaro para fins legais, a inexistência de impedimento para contratar ou licitar com a administração pública, ciente da ocorrência de declarar ocorrências posteriores.

(Município), em xx de xxxxx de 202x

Assinatura

---

Nome completo

Anexo II

## DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO INCISO XXXIII SO ART 7º DA CF/88

Eu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, brasileiro(a), (estado civil), inscrito no RG sob o nº xxxxxxxxxxxx e no CPF de nº xxxxxxxxxxxx, DECLARO, para fins do disposto no inciso XXXIII do artigo 7 da Constituição federal de 1988 e do Decreto nº 4.358, de 05 de setembro de 2002, c/c o artigo 62, da Lei nº 14.133/2021, acrescida pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz.

(Município), xx de xxxxxx de 202x

Assinatura

---

Nome completo



Documento assinado eletronicamente por **Jonathas Miguel Arruda Barbosa**, em 10/06/2025, às 08:04, 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](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **67134629** e o código CRC **42CD64A1**.

---

**Referência:** Processo nº 0031100157.000548/2025-00

SEI nº 67134629