



GOVERNO DE PERNAMBUCO

1. DO OBJETO

1.1. Contratação da pessoa jurídica SHOPPING CENTER COSTA DOURADA S/A, para a prestação do serviço de locação de sala comercial 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 Secretaria da Fazenda do estado de Pernambuco, 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	Código E-Fisco	CATSER	Descrição	Unidade	Quantidade (A)	Preço Unitário Mensal (B)	Valor Total (C) = (B) x (A)
1	628729 - 8	4316	SERVICO DE LOCAAO DE IMOVEL - TIPO SALA,LOCALIZADA NO SHOPPING COSTA DOURADA, CIDADE CABO DE SANTO AGOSTINHO,COM AREA CONSTRUIDA DE 50,01 A 60,00M2	MÊS	48	R\$ 3.000,00	R\$ 144.000,00
2	215641 - 5	17426	IMPOSTO E TAXA - TAXA CONDOMINIAL *06 (seis) primeiros meses	MÊS	6	R\$ 3.000,00	R\$ 18.000,00
			IMPOSTO E TAXA - TAXA CONDOMINIAL	MÊS	42	R\$ 3.800,00	R\$ 159.600,00
Valor global para 48 (quarenta e oito) meses							R\$ 321.600,00

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), apêndice 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), apêndice 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), apêndice deste Termo de Referência.

2.4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.4.1. A presente contratação será formalizada conforme permissivo legal contido no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21, o qual define os casos em que é cabida a contratação mediante inexigibilidade de licitação 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;

2.4.2. Tal dispositivo se coaduna perfeitamente ao caso concreto, uma vez que o local pretendido possui as condições de infraestrutura, acessibilidade, higiene, segurança e estacionamento necessários ao melhor funcionamento da Agência da Receita Estadual do Cabo de Santo Agostinho (ARE Cabo);

2.4.3. 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 de Licitação, consoante o já citado inciso V, do art. 74 da Lei federal nº 14.133/2021.

2.5. **DA VEDAÇÃO DE PESSOAS FÍSICAS NA CONTRATAÇÃO**

2.5.1. É vedada a participação de pessoas físicas na presente licitação, uma vez que a contratação do serviço será efetuado com fornecedor exclusivo.

2.6. **RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO**

2.6.1. O Shopping Costa Dourada é o proprietário da sala comercial, objeto da proposta comercial (doc. 95438261), almejada por esta Secretaria da Fazenda por atender aos requisitos de infraestrutura, acessibilidade, higiene, segurança e estacionamento necessários ao melhor funcionamento da ARE Cabo, tanto para servidores como para os contribuintes.

2.7. **JUSTIFICATIVA DO PREÇO A SER CONTRATADO**

2.7.1. O valor da proposta em anexo (doc. 95438261), está compatível com o previsto no Laudo de Avaliação nº 129/2026-L GGARE/SAD (doc. 94306825).

3. **DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO**

3.1. **DESCRIÇÃO DO FORNECIMENTO/ 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) Segurança privada 24 horas para o prédio do Shopping;
- b) Limpeza e manutenção dos espaços comuns do Shopping;
- c) Manutenção das condições de acessibilidade e estacionamento do Shopping.

3.2. **EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

3.2.1. Os serviços serão prestados nos seguintes locais: sala comercial nº 180 do Shopping Costa Dourada, situado na Rodovia PE-60, nº 3200, Cidade Garapu, Cabo de Santo Agostinho - PE.

3.2.2. O início da execução contratual deve se dar até o dia seguinte a partir da assinatura do contrato.

4. **DO VALOR A SER CONTRATADO E CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA**

4.1. **DO VALOR A SER CONTRATADO**

4.1.1. O valor estimado mensal para a contratação é de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)** nos 6 (seis) primeiros meses e **6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)** a partir do 7º mês, perfazendo o valor estimado global de **R\$ 321.600,00 (trezentos e vinte e um mil e seiscentos reais)**, para 48 (quarenta e oito) meses, sendo assim distribuídos:

- a) Item I – Valor total - R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensal;
- b) Item II – Valor total - R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensal nos 6 (seis) primeiros meses;
- c) Item II – Valor total - R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) mensal a partir do 7º mês;

4.1.2. 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.

4.1.3. Os preços finais unitários e totais propostos pelos fornecedores não poderão ultrapassar o preço unitário e total estimado pela Administração.

4.2. **CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA**

4.2.1. As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Estado de Pernambuco, para o presente exercício, na classificação abaixo:

Fonte: 05000000000

Unidade: 00109

Programa: 04.129.1016.4085.0008

Ação: 4085

Elemento de Despesa: 3.3.90

5. DA PROPOSTA

5.1. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

5.2. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do aviso de intenção de contratar do presente procedimento.

6. REQUISITOS ESPECÍFICOS DE HABILITAÇÃO

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

6.2. HABILITAÇÃO JURÍDICA

6.2.1. 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;

6.2.2. 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.

6.2.3. 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.

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

6.2.5. 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.

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

6.3. REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

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

6.3.2. 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;

6.3.3. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, comprovada através de apresentação de certidão fornecida pela Caixa Econômica Federal;

6.3.4. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Estadual relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

6.3.5. 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.

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

6.3.6. 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

6.4. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO FINANCEIRA

6.4.1. Certidão Negativa de Falência, expedida pelo distribuidor ou distribuidores (caso exista mais de um) da sede ou domicílio da proponente;

6.4.1.1. Certidão Negativa de Falência referente aos processos distribuídos pelo PJe (**processos judiciais eletrônicos**) da sede ou domicílio da proponente;

6.4.1.2. A certidão descrita no item 6.4.1. somente é exigível quando a certidão negativa de Falência da sede ou do domicílio da proponente (subitem 6.4.1.1)contiver a **ressalva expressa** de que não abrange os processos judiciais eletrônicos.

6.5. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

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

6.5.2. 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 D deste Termo de Referência.

6.5.3. 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 D deste Termo de Referência.

6.5.4. 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 D deste Termo de Referência;

6.5.5. 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 D deste Termo de Referência.

6.6. DAS REGRAS GERAIS RELATIVAS AOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

6.6.1. 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.

6.6.1.1. 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.

6.6.2. 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.

7. DO CONTRATO

7.1. PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL E PRORROGAÇÃO

7.1.1. O prazo de vigência do contrato é de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da data de sua assinatura, prorrogável até 10 (dez) anos, na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.1.2. A contratação possui natureza continuada, haja vista que o imóvel será destinado ao funcionamento da Agência da Receita Estadual (ARE) do Cabo de Santo Agostinho, unidade responsável pela prestação permanente e ininterrupta de serviços públicos aos contribuintes da região. Dessa forma, a manutenção da disponibilidade do imóvel é indispensável à continuidade das atividades institucionais da SEFAZ-PE, caracterizando uma necessidade administrativa permanente e prolongada no tempo.

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

7.2.1. Após a autorização da inexigibilidade, o fornecedor será convocado para assinatura do termo de contrato no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da convocação, sob pena de decair o direito à contratação.

7.2.2. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado

seja aceito pela Administração.

7.3. **OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE**

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

7.4. **OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA**

7.4.1. As obrigações da Contratada serão detalhadas na minuta do contrato anexa ao presente processo.

7.5. **PREVISÃO E CONDIÇÕES DE PRESTAÇÃO DA GARANTIA CONTRATUAL**

7.5.1. Não haverá exigência da garantia contratual da execução (art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021), pelas razões constantes expostas neste termo de referência: a complexidade do objeto ou o valor da contratação não representam riscos consideráveis ao erário caso ocorra inadimplência.

7.6. **DA VEDAÇÃO DA SUBCONTRATAÇÃO**

7.6.1. Não será permitida a subcontratação de qualquer parcela do objeto da presente inexigibilidade, uma vez que, a empresa detentora da exclusividade é capaz de executar todo o serviço. Ademais, neste caso, a subcontratação não se mostra vantajosa técnica e economicamente para a Administração Pública.

7.7. **MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

7.7.1. 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.

7.7.2. A comunicação entre a Contratante e a Contratada se dará por meio do telefone 3183-4123, sem prejuízo de outros meios disponíveis;

7.7.3. A contratada deverá apresentar a Nota Fiscal ou fatura para atesto da Administração no seguinte endereço: Av. Cruz Cabugá, nº 1419, Santo Amaro - Recife/PE, na sala 109, no horário de 8:00 às 12:00 horas e 13:00 às 17:00 horas.

7.7.4. A **Gestão** do contrato ficará sob responsabilidade da **Gerência de Terceirizações, Documentos e Imóveis - GTDIM**, localizada na Av. Cruz Cabugá, nº 1419, Santo Amaro, Recife - PE

7.7.5. A **Fiscalização** do contrato ficará sob responsabilidade da **Unidade de Gestão de Imóveis - UGIM**, localizada em Av. Cruz Cabugá, nº 1419, Santo Amaro, Recife - PE

8. **DOS CRITÉRIOS E PRAZOS PARA PAGAMENTO**

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

9. **DAS SANÇÕES GERAIS E ESPECÍFICAS**

9.1. **DAS SANÇÕES A SEREM APLICADAS DURANTE A CONTRATAÇÃO**

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

ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Anexo A - Minuta do contrato

Anexo B - Modelo de proposta

Anexo C - Declarações complementares

Anexo D - Estudos Técnicos Preliminares (ETP)

Recife, 15 de outubro de 2026

DATA DA VERSÃO DO TR SAD

08/11/2024

ANEXO A
MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE PERNAMBUCO, ATRAVÉS DA SECRETARIA DA FAZENDA DE PERNAMBUCO, E A EMPRESA SHOPPING CENTER COSTA DOURADA S/A, EM DECORRÊNCIA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº [PREENCHER], PROCESSO Nº 1500000365.000325/2026-03.

O **ESTADO DE PERNAMBUCO**, através da **SECRETARIA DA FAZENDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.572.014/0001-33, com sede na Rua do Imperador Dom Pedro II, nº 167, bairro de Santo Antônio, Recife/PE, CEP 50.010-240, doravante designado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pelo seu Gerente Geral Administrativo, **Sr. Carlos Eduardo Araujo Pereira**, no uso da competência conferida pelo Ato nº 1.078, publicado no Diário Oficial do Estado em 21/02/2025, e a empresa **SHOPPING CENTER COSTA DOURADA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.326.640/0001-84, sediada na Rodovia PE-60, nº 3200, Cidade Garapu, Cabo de Santo Agostinho/PE, CEP 54.518-343, neste ato representada por seu representante legal, **Sr. Carlos Eduardo de Souza Cardoso**, conforme atos constitutivos ou procuração juntada aos autos, doravante designada **LOCADOR**, 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 nº 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 da sala comercial nº 180 do Shopping Costa Dourada, integrante do imóvel situado na Rodovia PE-60, nº 3200, Cidade Garapu, Cabo de Santo Agostinho/PE, CEP 54.518-343, objeto da matrícula nº 24.381 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Cabo de Santo Agostinho/PE, para a finalidade de abrigar a Agência da Receita Estadual do Cabo de Santo Agostinho (ARE Cabo), conforme especificações constantes do Termo de Referência, da proposta do **LOCADOR** e dos demais documentos que instruem o Processo SEI nº 1500000365.000325/2026-03, que integram e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O prazo de vigência do **CONTRATO** é de 48 (quarenta e oito) 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 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\$ 3.000,00 (três mil), perfazendo um valor total de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores mensais de R\$ 3.000,00 (três mil reais) nos primeiros 6 (seis) meses de vigência e R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) nos demais períodos da contratação, relativos ao pagamento de taxa condominial. Despesas específicas, tais como água, energia, IPTU, internet e seguro serão de responsabilidade da CONTRATANTE. Despesas de aluguel e condomínio serão isentas por até 60 (sessenta) dias para obras, ou até a efetiva inauguração da unidade, o que ocorrer primeiro. Os serviços de segurança privada 24 horas, limpeza e manutenção dos espaços comuns, manutenção das condições de acessibilidade e estacionamento do Shopping estão compreendidos nas condições da locação, conforme Termo de Referência.

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

PARÁGRAFO QUARTO: O valor mensal do contrato é de **R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais)**, perfazendo o valor global de **R\$ 321.600,00 (trezentos e vinte e um mil e seiscentos reais)**.

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 exercício de 2026, na seguinte classificação abaixo:

Unidade Orçamentária: 00109

Unidade Gestora: 150101

Fonte: 0500000000

Programa de Trabalho: 04.129.1016.4085.0008

Ação: 4085

Natureza da Despesa: 3.3.90

Despesa Gerencial: Custeio - Locação de Imóveis

Nota de Empenho: será indicada por apostilamento ou no momento da formalização do contrato.

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 irredutível 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 reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** 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 do **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:

I. Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos exigíveis, nos prazos e condições estipulados neste instrumento

II. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;

III. 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.

IV. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, mediante reembolso das despesas, excluídas as multas e juros de mora devidos por atrasos no pagamento pelo **LOCADOR**;

V. Manter e conservar o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização, como se seu fosse;

VI. 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;

VII. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso;

VIII. Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IX. 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;

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

XI. 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;

XII. 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;

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

XIV. 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;

XV. 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:

I. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

II. 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;

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

IV. 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;

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

VI. Pagar ou solicitar junto ao órgão competente a isenção do pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios - TPEI durante a vigência contratual,

VII. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

VIII. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

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

X. 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;

XI. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

XII. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

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

XIV. 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;

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

XVI. 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;

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

XVIII. Manter conta corrente de sua titularidade em agência da instituição financeira contratada pelo Estado de Pernambuco para a prestação dos serviços de pagamento a fornecedores e prestadores de serviços do Poder Executivo Estadual, nos termos previstos na CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.

CLÁUSULA OITAVA - DA GESTÃO DO CONTRATO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** designará, mediante ato próprio, servidor responsável pela gestão do **CONTRATO**, ao qual competirão, entre outras, as seguintes atribuições:

- a)** 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;
- b)** Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação da penalidade cabível, garantindo a defesa prévia ao **LOCADOR**, quando for o caso;
- c)** Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais;
- d)** Providenciar o pagamento das despesas decorrentes da ocupação do imóvel;
- e)** Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do **LOCADOR**;
- f)** 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 a o **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 SÉTIMO: 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:

- I. Por mútuo acordo entre as partes;
- II. 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;
- III. No interesse do serviço público;
- IV. Na ocorrência de caso fortuito ou força maior;
- V. 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 1 (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 QUARTO: Durante o prazo de vigência do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

PARÁGRAFO QUINTO: Caso o imóvel seja alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO PAGAMENTO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O pagamento do aluguel será efetuado pelo **LOCATÁRIO** até o 5º (quinto) dia útil de cada mês mediante ordem bancária para crédito em conta corrente do **LOCADOR**, mantida em agência da instituição financeira contratada pelo Estado de Pernambuco para a prestação dos serviços de pagamento a fornecedores e prestadores de serviços do Poder Executivo Estadual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **CONTRATADA** que não seja correntista da instituição financeira contratada pelo Estado deverá providenciar a abertura de conta de depósitos em agência de sua preferência da referida instituição, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da assinatura do **CONTRATO**, comunicando à **CONTRATANTE** os respectivos dados bancários para fins de cadastramento e processamento dos pagamentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Excepcionalmente, os pagamentos poderão ser realizados em conta corrente mantida em instituição financeira diversa, desde que participante do Sistema PIX administrado pelo Banco Central do Brasil, nas hipóteses previstas na Portaria SF nº 90/2026, e alterações posteriores, bem como quando a **CONTRATADA** comprovar a impossibilidade de abertura de conta corrente na referida instituição financeira.

PARÁGRAFO QUARTO: 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:

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

SIGLA	SIGNIFICADO/ DESCRIÇÃO
EM	Encargos Moratórios
N	Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.
VP	Valor da parcela a ser paga.
TX	IPCA
I	Índice de atualização financeira, assim apurado: $I = (TX100)365$

PARÁGRAFO QUINTO: 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 8.245/1991 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/2021, 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 DE 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, ____ de _____ de 2026.

SECRETARIA DA FAZENDA DE PERNAMBUCO

CNPJ Nº 10.572.014/0001-33

LOCATÁRIO

Carlos Eduardo de Souza Cardoso
CPF 397.918.234-72
REPRESENTANTE DA EMPRESA SHOPPING CENTER COSTA DOURADA S/A
CNPJ Nº 03.326.640/0001-84
LOCADOR

ANEXO I
TERMO DE CIÊNCIA

Referência: Art. 17, III, do Decreto Estadual nº 51.651/2021.

1. IDENTIFICAÇÃO

CONTRATO Nº: C-SEFAZ ____/2026

OBJETO: Locação da sala comercial nº 180 do Shopping Costa Dourada para funcionamento da Agência da Receita Estadual do Cabo de Santo Agostinho (ARE Cabo).

CONTRATADA: SHOPPING CENTER COSTA DOURADA S/A

CNPJ: 03.326.640/0001-84

GESTOR DO CONTRATO: XXXXXXXXXXXXXXXX

MATRÍCULA: XXXXXXXXXXXXXXXX

2. CIÊNCIA

E U , _____, matrícula _____, ocupante do cargo _____, pelo presente termo, DECLARO QUE:

Estou ciente da minha designação para atuar como Gestor do **CONTRATO** nº **C-SEFAZ ____/2026**;

Comprometo-me a cumprir as atribuições previstas na CLÁUSULA OITAVA do **CONTRATO** nº **C-SEFAZ ____/2026**;

Estou ciente de que minha substituição poderá ser realizada pela autoridade competente, por razões de conveniência ou interesse público, mediante apostilamento ao **CONTRATO**.

Recife, ____ de _____ de 2026.

ANEXO B
MODELO DE PROPOSTA

À Secretaria _____
PROCESSO Nº _____

Prezados Senhores,

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

Item	Código E-Fisco	Descrição	Unidade	Quantidade (A)	Valor Unitário (B)	Valor Total (C) = (A) x (B)
1					R\$	R\$
VALOR TOTAL				R\$		

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

VALIDADE DA PROPOSTA: _____ (_____) dias, contados da data da sua apresentação.

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

Local, _____ de _____ de 202____.

Nome
Assinatura
Cargo

ANEXO C
DECLARAÇÕES 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 _____

ANEXO D

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES (ETP)

Identificação do requisitante

Número SEI: 1500000365.000325/2026-03

Órgão/Entidade: Secretaria da Fazenda do Estado de Pernambuco

Setor Requisitante do Órgão/Entidade: UNIDADE DE GESTÃO DE IMÓVEIS

Responsável / Equipe de planejamento da demanda: Judah Levi Santos de Abreu

Contato do responsável: Fone (81) 99488-2558 E-mail institucional: judah.abreu@sefaz.pe.gov.br

Preâmbulo

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) é motivado pelo art. 7º, X do Decreto Estadual nº 53.384/2022 o qual traz a obrigatoriedade de elaboração de ETP para a aquisição de bens e a contratação de serviços quando houver a possibilidade de opção entre aquisição ou locação de bens imóveis ou bens móveis duráveis;

As informações contidas neste ETP não se enquadram em nenhum dos incisos do art. 11 da Lei 14.804 de 29/10/2012, portanto, são públicas.

1. Descrição da necessidade da contratação

A contratação faz-se necessária para disponibilizar espaço físico adequado ao funcionamento da Agência da Receita Estadual (ARE) do município do Cabo de Santo Agostinho. O local pleiteado contribuirá para a melhoria das condições de trabalho, organização das atividades e prestação dos serviços, garantindo ambiente compatível com as necessidades institucionais.

A sala comercial dentro do Shopping Costa Dourada tem tamanho compatível com a necessidade da ARE, possui condições de segurança, higiene, acesso e estacionamento dentro do requerido. O local anterior demandava custo alto com manutenção, devido às condições de infraestrutura, e segurança, devido ao histórico de invasões ao local conforme boletins de ocorrência (92732798 e 92732935). Este gerou a necessidade de contratação de posto de vigilância armada de 24 horas ocasionando uma elevação de custos para a administração pública.

Dessa forma, a locação da sala comercial atende ao interesse institucional e busca assegurar a continuidade e a adequada execução das atividades, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

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

A contratação está alinhada ao interesse desta Secretaria da Fazenda conforme documentos acostados ao processo SEI 1500000364.000078/2025-66.

3. Levantamento de mercado

Atualmente a Agência da Receita Estadual do Cabo de Santo Agostinho (ARE Cabo) funciona em prédio próprio estadual situado na Rua Historiador Pereira da Costa, nº 431, centro, Cabo de Santo Agostinho - PE. Os custos atuais são:

Custo prédio próprio ARE Cabo

CONTRATOS	CUSTOS	OBSERVAÇÕES
LIMPEZA	R\$ 1.391,74	
ENERGIA	R\$ 2.588,83	média do 1º semestre
ÁGUA	R\$ 87,84	média do 1º semestre
VIGILÂNCIA ARMADA	R\$ 24.206,89	posto 24 horas
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	R\$ 100,00	
ALUGUEL	-	
TOTAL	R\$ 28.375,30	

A pretensão é a locação de uma sala comercial com área total de 56m² no shopping Costa Dourada. Os custos estimados são:

Custo sala comercial - Área 56m²

CONTRATOS	CUSTOS	OBSERVAÇÕES
LIMPEZA	R\$ 354,26	proporcional à nova área
ENERGIA	R\$ 2.588,83	mantendo o consumo atual
ÁGUA	R\$ 87,84	mantendo o consumo atual
VIGILÂNCIA ARMADA	R\$ 5.926,21	posto 44 horas/semana
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	-	
ALUGUEL	R\$ 6.000,00 (nos 6 primeiros meses) R\$ 6.800,00 (a partir do 7º mês em diante)	
TOTAL	R\$ 15.757,14	considerando o maior valor do aluguel

Nota-se que o aluguel da sala comercial representará uma economia aos cofres públicos de R\$ 12.618,16 (doze mil seiscentos e dezoito reais e dezesseis centavos) mensal perfazendo uma economia total anual de R\$ 151.417,92 (cento e cinquenta e um mil quatrocentos e dezessete reais e noventa e dois centavos). Além disso, a sala comercial está inserida em local com infraestrutura, acessibilidade, higiene, segurança e estacionamento que promovem melhoria de condições de trabalho aos servidores lotados no local e aos contribuintes que buscarão o atendimento.

Não há viabilidade na compra de um imóvel para o funcionamento pretendido por falta de recursos públicos. Não há imóveis próprios estaduais que possuam as características almejadas por esta SEFAZ-PE considerando que não é interessante o funcionamento da ARE Cabo em locais que exijam posto de vigilância armada de 24 horas.

4. Descrição da solução

Visando atender à necessidade pública do órgão uma vez que se mostra como essencial para o desenvolvimento de suas atividades, a Administração Pública optou por contratar o serviço em tela, uma vez que o local pretendido conta com infraestrutura, acessibilidade, higiene e segurança adequados e implicará na redução dos custos incorridos no funcionamento do imóvel atual.

5. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Será alugada 1 (uma) sala comercial.

6. Estimativa do valor da contratação

Conforme proposta comercial (doc. 95438261) o valor estimado da contratação é R\$6.000,00 (seis mil reais) mensal durante os 6 (seis) primeiros meses de locação. No período restante, isto é, 42 (quarenta e dois) meses, o valor da locação será de R\$6.800,00 (seis mil e oitocentos reais) mensal.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Neste caso em concreto, em virtude da natureza do serviço a ser contratado não é viável o parcelamento da contratação.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Em termos de contratações correlatas, esta Secretaria da Fazenda possui 4 (quatro) imóveis alugados.

Em termos de contratações interdependentes, esta Secretaria da Fazenda possui contrato de posto de vigilância armada de 24 (vinte e quatro) horas que, após locação da sala comercial pretendida, será alterado para um posto de 44 (quarenta e quatro) horas semanais representando uma economia considerável aos cofres públicos.

9. Resultados pretendidos

Esta Secretaria da Fazenda economizará aproximadamente R\$118.000,00 (cento e dezoito mil reais) conforme apontado no estudo feito pela Gerência de Terceirizações, Documentos e Imóveis - GTDIM (71148456). Além disso, a Agência da Receita Estadual (ARE) funcionará em local com instalações físico-construtivas, segurança, higiene e acessibilidade modernas e sustentáveis.

10. Providências a serem adotadas

A sala comercial alugada deverá passar por ajustes para ficar dentro do layout desenhado pelo setor de arquitetura desta Secretaria da Fazenda.

11. Posicionamento conclusivo

Pelos aspectos técnicos, operacionais e orçamentários apresentados neste ETP conclui-se que a contratação pretendida é viável por apresentar economia aos cofres públicos e atender à necessidade desta SEFAZ.

Recife, 15 de outubro de 2026

Servidores responsáveis pela elaboração

Nome	E-mail	Telefone	Matrícula	Setor/Gerência
Judah Levi Santos de Abreu	judah.abreu@sefaz.pe.gov.br	(81) 9 9488-2558	6147569/01	Unidade de Gestão de Imóveis
Rafael Lins da Silva	rafael.silva@sefaz.pe.gov.br	(81) 9 8675-5421	6148891/01	Superintendente de Logística



Documento assinado eletronicamente por **JUDAH LEVI SANTOS DE ABREU**, em 15/10/2026, às 10:11, 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 **RAFAEL LINS DA SILVA**, em 15/10/2026, às 10:42, 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 **95514171** e o código CRC **31E0F1D4**.