

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Nº 1900000011.002350/2025-11

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR DISPENSA DE LICITAÇÃO

1 - DO OBJETO

1.1 - O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano, no município do Recife/PE, a fim de atender às necessidades da Secretaria de Justiça, Direitos Humanos e Prevenção à Violência - SJDHPV, em condições adequadas de salubridade, acessibilidade, segurança, conforto e eficiência operacional.

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 - O imóvel a ser locado deverá estar localizado preferencialmente nas áreas centrais do município supracitado, conforme critérios técnicos estabelecidos neste Termo de Referência, e atender às necessidades operacionais da SJDHPV, conforme levantamento técnico prévio.

1.4 - As demais especificações do imóvel requerido, incluindo características estruturais mínimas, condições de uso e requisitos legais, constam dos itens seguintes deste Termo de Referência, elaborados com base no Estudo Técnico Preliminar (ETP) anexo.

2 - DAS JUSTIFICATIVAS

2.1 - JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades administrativas da Secretaria de Justiça, Direitos Humanos e Prevenção à Violência do Estado de Pernambuco (SJDHPV), atualmente instalada em imóvel com limitações estruturais e legais que comprometem sua funcionalidade, acessibilidade e segurança.

2.1.2. Dessa forma, tornou-se indispensável a locação de novo imóvel que atenda às condições mínimas de funcionalidade, acessibilidade, salubridade e segurança, assegurando o pleno exercício das competências legais da SJDHPV, especialmente no que tange à formulação, coordenação e execução de políticas públicas voltadas à promoção da justiça social, dos direitos humanos e da prevenção à violência.

2.1.3. A demanda foi formalizada por meio de Estudo Técnico Preliminar - ETP (ANEXO I), conforme determina o art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Estadual nº 53.384/2022, além de chamamento ao processo e aviso de intenção de contratar, pendente de publicação.

2.1.4 - Foram realizadas consultas ao cadastro de bens imóveis do Estado e ao mercado privado, conforme previsto no ETP, constatando-se a ausência de imóveis públicos e a necessidade de selecionar proposta dentre imóveis privados, com base em critérios objetivos e publicização de aviso de intenção de contratar.

2.2.3 - Após publicação, se apenas um interessado atender aos requisitos definidos, restará caracterizada a inviabilidade de competição, autorizando a contratação direta.

2.3 - JUSTIFICATIVA DO PREÇO A SER CONTRATADO

2.3.1 - Nos termos do art. 23, §4º, da Lei nº 14.133/2021, a estimativa do valor terá como base pesquisa de mercado a ser realizada em imóveis com características e localização similares, garantindo a compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário da Região Central do Recife e, também, em conformidade com as especificações do imóvel elencadas no Estudo Técnico Preliminar e no laudo produzido pelo setor de avaliação de imóveis urbanos do estado.

3 - DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO ÓRGÃO

3.1 - Conforme estabelece a Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente nos artigos 11 e 12, é imperativo que as contratações públicas estejam alinhadas ao planejamento estratégico institucional e ao respectivo Plano de Contratações Anual (PCA).

3.2 - A presente contratação está devidamente prevista no PCA da SJDHPV para o exercício de 2025, conforme indicado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) anexo.

3.3 - Além disso, a contratação está em consonância com os objetivos estratégicos da SJDHPV, que incluem a promoção de políticas públicas eficazes na área de justiça, direitos humanos e prevenção à violência. A adequação das instalações físicas da Secretaria é fundamental para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

4 - DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

4.1 - Os requisitos para a escolha do imóvel a ser locado devem contemplar as seguintes condições mínimas:

4.1.1 - Infraestrutura adequada: O imóvel deverá oferecer espaços amplos, arejados e bem iluminados, compatíveis com as necessidades administrativas da Secretaria e com os serviços voltados ao atendimento ao público.

4.1.2 - Acessibilidade: O imóvel deve atender rigorosamente às normas de acessibilidade estabelecidas pela Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e pela ABNT NBR 9050.

4.1.3 - Proximidade de transporte público: O imóvel deve estar localizado a, no máximo, 50 metros de distância de paradas de transporte público, como ônibus, metrô ou outros meios de transporte coletivo.

4.1.4 - Segurança e integridade física: O imóvel deverá contar com sistemas de segurança como câmeras de vigilância, portaria 24 horas e controle de acesso nas entradas e saídas do prédio, além de sistemas de prevenção e combate a incêndios, conforme normas da ABNT NBR 9077.

4.1.5 - Sustentabilidade: A solução escolhida deverá seguir critérios de sustentabilidade, com eficiência energética e uso racional da água.

5 - CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

Fonte: 0500000000 Unidade Gestora: 190101 Programa: 14.122.0448.2884.0000 Ação: 2884
Elemento de Despesa: 3.3.90.00.00 Categoria Econômica: 3 Unidade orçamentária: 0138 Ficha financeira: Custeio - Locação de Imóveis

6 - DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1 - O valor da locação será definido conforme as propostas recebidas em resposta ao aviso de intenção de contratar, respeitados os critérios de compatibilidade com os preços de mercado, a economicidade e a vantajosidade administrativa.

6.2 - A estimativa preliminar de valor, utilizada para fins de planejamento e instrução do processo, foi apurada com base em pesquisa de mercado contida no Estudo Técnico Preliminar, não vinculando a Administração Pública até a conclusão da fase de seleção da proposta mais vantajosa.

6.3 - O valor final será objeto de avaliação técnica e jurídica, conforme exigência da Lei nº 14.133/2021, e sua formalização dependerá da celebração de contrato administrativo com o proponente selecionado.

6.4 - Eventuais reajustes poderão ser pactuados em contrato, mediante índice oficial reconhecido, garantindo a atualização dos valores durante a vigência contratual, conforme legislação vigente.

7 - DAS DEMAIS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

7.1 - Vigência: 60 meses, prorrogável conforme legislação.

7.2 - Forma de pagamento: até o 15º dia útil do mês subsequente ao vencido.

7.3 - Reajuste: anual, conforme INPC ou índice oficial.

7.4 - Obrigações do locador e do locatário: conforme detalhamento contratual anexo.

7.5 - A presente contratação terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.

7.6 - O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto perdurar a necessidade pública, mediante consenso entre as partes e formalização por termo aditivo, respeitando os limites legais e regulatórios aplicáveis.

7.7 - Os contratos firmados com vigência inicial superior a um exercício deverão prever a reavaliação da vantajosidade econômica, por meio de nova pesquisa de preços, em conformidade com o disposto no art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.8 - O imóvel locado será utilizado exclusivamente para as finalidades institucionais da Secretaria de Justiça, Direitos Humanos e Prevenção à Violência do Estado de Pernambuco, atendendo às condições de infraestrutura, acessibilidade, segurança e conforto estabelecidas no contrato e demais anexos.

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

8.2 - 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 (ANEXO II)**, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

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

8.4 - Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação

8.5 - 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;

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

8.7 - Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

8.8 - Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

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

8.10 - 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;

8.11 - 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;

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

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

8.14 - Solicitar a isenção da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI junto ao Corpo de Bombeiros, nos termos do art. 6º, inciso I, da Lei nº 7.550/77 e do Parecer nº 0026/2017/CT da Procuradoria Geral do Estado, uma vez que, quando pessoas jurídicas de direito público e fundações figurarem como locatárias, não é devido o pagamento da referida taxa durante a vigência contratual, cabendo ao locador formalizar o pedido de isenção junto ao Corpo de Bombeiros.

9 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1 - Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

9.2 - Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

9.3 - Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel, anexo II, 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;a) Fica vedado o recebimento das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

9.4 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

9.6 - Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;

9.7 - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

9.8 - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

9.9 - 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;

9.10 - Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Estado.

10 - MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f”, da Lei nº 14.133/2021)

10.1 - Rotinas de fiscalização contratual:

10.1.1 – O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas estabelecidas na Lei nº 14.133, de 2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (art. 115, caput).

10.1.2 – Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, devendo tais circunstâncias ser registradas por simples apostila (art. 115, §5º).

10.1.3 – A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela

Administração, o qual poderá ser substituído por outro formalmente indicado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021..

10.1.4 - O fiscal do contrato manterá registro próprio de todas as ocorrências relativas à execução contratual, devendo determinar as providências necessárias para a regularização de eventuais falhas ou irregularidades observadas.

10.1.5 - O fiscal deverá informar tempestivamente à autoridade superior qualquer situação que ultrapasse sua competência, possibilitando a adoção de medidas cabíveis (art. 117, §2º).

10.1.6 - O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local de execução do contrato, para representá-lo sempre que necessário (art. 118).

10.1.7 - A indicação ou manutenção do preposto poderá ser recusada pela Administração mediante justificativa, devendo o contratado apresentar novo representante.

10.1.8 - O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato que apresentar vícios, defeitos ou incorreções provenientes de sua execução (art. 119).

10.1.9 - O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução contratual, não sendo afastada tal responsabilidade pela existência de fiscalização administrativa (art. 120).

10.1.10 - O gestor do contrato deverá apurar o percentual de desconto da fatura correspondente em virtude de reparos realizados que eram de responsabilidade do LOCADOR.

10.1.11 - O contratado será o único responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes da execução do contrato (art. 121).

10.1.12 - A inadimplência do contratado em relação a esses encargos não transfere à Administração Pública a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato (art. 121, §1º).

10.1.13 - As comunicações entre o órgão contratante e a contratada devem ser formalizadas por escrito, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica apenas quando não houver exigência legal de outra forma.

10.1.14 - A Administração poderá convocar representante do contratado para adoção imediata de providências consideradas urgentes.

1.1.15 - A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá vir acompanhada da comprovação de regularidade fiscal e trabalhista do contratado, preferencialmente mediante consulta ao CADFOR. Na impossibilidade de uso do sistema, a verificação poderá ser feita por consulta direta aos sites oficiais ou pela apresentação de documentos exigidos no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

10.1.16 - Serão exigidas, quando não disponíveis no CADFOR, as seguintes certidões:

Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

Certidão de Regularidade perante a Fazenda Estadual;

Certidão Negativa de Tributos Municipais, conforme a localidade do imóvel.

10.1.17 - O contrato terá como **gestor o Sr. Davison Soares de Moura**; cargo/função: Assessor Financeiro; matrícula: 21572; contato: davisonm@sjdh.pe.gov.br; **telefone: 3182-7638.**

10.1.18 - O contrato terá como **fiscal o Sr. Carlos Antônio de Oliveira da Silva**; cargo/função: Coordenador de Articulação; matrícula 18156843/01; contato: carlossilva@sjdh.pe.gov.br; **telefone: 3182-7637**.

10.2 - Observação complementar

Considerando que o objeto da contratação é a locação de imóvel para instalação da sede administrativa da SJDHPV, o acompanhamento contratual deverá, ainda, assegurar que o imóvel permaneça em plenas condições de habitabilidade, segurança e acessibilidade, conforme os critérios mínimos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;

c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

11.2 - Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

11.3 - As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

11.4 - O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

11.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

11.6 - O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

a) Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

b) Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

11.7. O recolhimento da (s) multa (s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

12.1. A execução da locação deverá ocorrer com observância de todas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, sendo responsabilidade da contratada garantir a idoneidade, capacidade e qualificação necessárias para o cumprimento das obrigações contratuais, assumindo integralmente quaisquer danos ou falhas ocorridos durante a vigência do contrato.

12.2. O acompanhamento e a fiscalização do contrato caberão à Secretaria de Justiça, Direitos Humanos e Prevenção à Violência do Estado de Pernambuco (SJDHPV), por meio de seus servidores designados, assegurando o fiel cumprimento das cláusulas pactuadas e a adequada prestação dos serviços contratados.

Recife, 04 de junho de 2025.

Diogo Mota Santos Lindoso
Gerente Administrativo

Autorizado por:

Cláudio Couto Córdula
Secretário Executivo de Coordenação e Gestão



Documento assinado eletronicamente por **Claudio Couto Cordula**, em 26/06/2025, às 16:44, 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 **Diogo Mota Santos Lindoso**, em 26/06/2025, às 16:50, 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 **69179553** e o código CRC **200D0C9E**.

Referência: Processo nº 1900000011.002350/2025-11

SEI nº 69179553